



Joana Salomé Crespo Grilo

Mestre em Ciências da Paisagem

REABILITAÇÃO URBANA

E

DESENVOLVIMENTO LOCAL

Operacionalização da ARU de Alcácer do Sal

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território

Orientadora: Prof.^a Doutora Margarida Pereira, FCSH-UNL

Júri:

Presidente: Prof. Doutor João António Muralha Ribeiro Farinha

Arguente: Prof. Doutora Cristina Soares Ribeiro Gomes Cavaco

Vogal: Prof. Doutora Margarida Angélica Pires Pereira Esteves



FACULDADE DE
CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
UNIVERSIDADE NOVA DE LISBOA



FACULDADE DE CIÊNCIAS
SOCIAIS E HUMANAS
UNIVERSIDADE NOVA DE LISBOA

Setembro 2017

Agradecimentos

O meu sincero obrigado a todos aqueles que contribuíram para tornar esta dissertação possível: à minha família pelo apoio e incentivo; aos colegas do Município de Alcácer do Sal, pela ajuda na recolha dos elementos necessários à investigação. E por fim um especial obrigado à minha Orientadora Prof.^a Dr.^a Margarida Pereira por todo o apoio e disponibilidade que teve comigo.

Resumo

A reabilitação urbana é uma temática central no âmbito da conservação e proteção do património, do desenvolvimento sustentável, do ordenamento do território e da coesão social. Ao longo do tempo o conceito foi-se adaptando à evolução dos desafios da sociedade e às problemáticas das cidades.

Nas últimas décadas, o centro histórico de Alcácer do Sal registou uma acentuada degradação do seu edificado e uma redução populacional, devido à crescente dificuldade de fixação de jovens e ao envelhecimento dos residentes. O esvaziamento populacional foi acompanhado pelo desaparecimento de muitas funções urbanas (comércio e serviços), acentuando a sua desvitalização. Procurando contrariar estas tendências, e indo ao encontro das orientações dominantes quer comunitárias, quer nacionais, sobre a intervenção na cidade consolidada, o município aprovou uma área de reabilitação urbana (ARU) em 2015, que coincide com o centro histórico.

A ARU reúne inúmeras potencialidades, associadas quer ao património arqueológico e arquitetónico, quer à relação de proximidade da cidade com o Rio Sado. Apesar do curto tempo de vigência da ARU, procedeu-se ao balanço dos dois anos de atuação da ARU, para verificar a eficácia da estratégia adotada.

Com o intuito de aprofundar a análise da ARU desenvolveu-se um caso de estudo, que consistiu na delimitação de uma área prioritária de intervenção no interior da ARU, designada por “Zona Ribeirinha Poente e Castelo”. Para a área referida, foram desenvolvidas propostas estratégicas que pretendem acelerar a reabilitação e a revitalização do centro histórico e, consequentemente, influenciar a dinâmica da economia local.

Palavras-chaves: reabilitação urbana; conservação; património; planeamento; estratégia; *stakeholders*.

URBAN REHABILITATION AND LOCAL DEVELOPMENT

Operationalization of the ARU Alcácer do Sal

Abstract

Urban rehabilitation is today a central theme in the field of heritage protection and conservation, sustainable development, spatial planning and social cohesion. However, over time the concept has changed to adapt to the challenges of modern society and the problem of contemporary towns.

In the last decades the historical centre of Alcácer do Sal suffered considerable population reduction and a marked degradation of its built, due to the increasing difficulty for the fixation of young people and the aging of its residents.

The population reduction was accompanied by the disappearance of many urban functions (trade and services), accentuating its devitalisation.

Seeking to counter the trends, and in accordance with Community guidelines on intervention in the consolidated town, the municipality approved an urban rehabilitation area in 2015, which coincides with the historical center.

The ARU gathers numerous potential, associated with both the archaeological and architectural heritage, and the close relationship of the city with the Sado River. In the short term of the ARU, it is important an assessment of the current situation and verify the effectiveness of the strategy adopted and its viability.

In order to study this theme, a case study was developed in the ARU, which consisted of the delimitation of a priority area of intervention within the ARU, designated as the "West zone Riverside and Castle"

This area was associated with a set of strategies that aim to rehabilitate, invigorate and revitalize the historic centre and your local economy.

Keywords: rehabilitation; conservation; City; patrimony; Planning; strategy;

ÍNDICE

| | |
|---|------------|
| 1. INTRODUÇÃO | 1 |
| 1.1 Problemática | 1 |
| 1.2 Objetivos gerais e específicos | 1 |
| 1.3 Estrutura da dissertação | 2 |
| 2. METODOLOGIA | 3 |
| 3. QUADRO CONCEPTUAL: POLÍTICA DE REABILITAÇÃO URBANA E SUA OPERACIONALIZAÇÃO | 5 |
| 3.1 Contextualização do conceito de reabilitação urbana | 5 |
| 3.2 Evolução do conceito de reabilitação urbana | 5 |
| 3.3 A reabilitação urbana em Portugal | 15 |
| 3.3.1 Evolução do quadro legal | 15 |
| 3.3.2 Análise de boas práticas | 18 |
| 3.4 Síntese | 26 |
| 4. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALCÁCER DO SAL | 30 |
| 4.1 Enquadramento da cidade de Alcácer do Sal | 30 |
| 4.1.1 Enquadramento Geográfico | 30 |
| 4.1.2 Enquadramento Histórico e Cultural | 30 |
| 4.2 Área de Reabilitação Urbana (ARU) | 34 |
| 4.2.1 Inserção da ARU na cidade | 34 |
| 4.2.2 Enquadramento da ARU nas orientações estratégicas nacionais e regionais | 37 |
| 4.2.3 Enquadramento da ARU nas orientações estratégicas municipais | 40 |
| 4.3 Caracterização da ARU | 46 |
| 4.4 Matriz SWOT | 62 |
| 4.5 Avaliação da ARU | 63 |
| 4.5.1 Perspetiva do Município | 63 |
| 4.5.2 Perspetiva dos Proprietários | 66 |
| 4.6 Síntese | 73 |
| 5. PROPOSTA DE UMA ÁREA PRIORITÁRIA DE INTERVENÇÃO NA ARU – ZONA RIBEIRINHA POENTE E CASTELO | 75 |
| 5.1 Enquadramento e caracterização | 75 |
| 5.2 Definição dos objetivos | 78 |
| 5.3 Fundamentação da Estratégia de Intervenção | 78 |
| 5.4 Prioridades UIP | 83 |
| 5.5 Unidades de Intervenção Prioritária: delimitação e caracterização | 86 |
| 5.6 Propostas para a operacionalização da ARU nas UIP | 91 |
| 5.7 Síntese | 96 |
| 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS | 99 |
| 7. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS | 102 |
| 8. ANEXOS | 105 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 2.1 – Representação esquemática da metodologia utilizada | 4 |
| Figura 3.1 – Piazza Maggiore, Bolonha..... | 7 |
| Figura 3.2 – Reichstag in Berlin, Berlim | 9 |
| Figura 3.3 – Breitscheidplatz, Igreja kaiser, Berlim..... | 9 |
| Figura 3.4 – Park Kreuzberg, Berlim..... | 9 |
| Figura 3.5 – Docklands, Londres | 12 |
| Figura 3.6 – Vista aérea da cidade de Barcelona..... | 14 |
| Figura 3.7 – Zona Portuária, Barcelona | 14 |
| Figura 3.8 – Primeira SRU constituída em Portugal – Porto Vivo..... | 16 |
| Figura 3.9 – Esquema baseado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) | 17 |
| Figura 3.10 – Centro Histórico do Porto | 18 |
| Figura 3.11 – Centro Histórico do Porto | 18 |
| Figura 3.12 – ARU Centro Histórico do Porto..... | 19 |
| Figura 3.13 – Centro Histórico do Porto | 20 |
| Figura 3.14 – Exemplo de um edifício reabilitado no centro histórico do Porto..... | 20 |
| Figura 3.15 – Adro da Sé – centro histórico de Viseu..... | 20 |
| Figura 3.16 – Rua Dr. Luiz Ferreira, centro histórico de Viseu | 21 |
| Figura 3.17 – Bairro Municipal, Viseu | 21 |
| Figura 3.18 – Praça de D. Duarte, centro histórico de Viseu..... | 21 |
| Figura 3.19 – ARU Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato e Núcleo Histórico do Bairro Municipal de Viseu | 22 |
| Figura 3.20 – Praça de D. Duarte, centro histórico de Viseu..... | 23 |
| Figura 3.21 – Rua Cândido dos Reis, Cacilhas, Almada | 23 |
| Figura 3.22 – Igreja de Nossa Senhora do Bom Sucesso, Cacilhas, Almada | 23 |
| Figura 3.23 – ARU Cacilhas | 24 |
| Figura 3.24 – Largo dos Bombeiros Voluntários, Cacilhas, Almada | 24 |
| Figura 3.25 – Avenida Aliança Povo M.F.A., Cacilhas, Almada | 24 |
| Figura 3.26 – Rua Cândido dos Reis, Cacilhas, Almada | 25 |
| Figura 3.27 – Rua Cândido dos Reis, Cacilhas, Almada | 25 |
| Figura 3.28 – Rua Cândido dos Reis, Cacilhas, Almada | 25 |
| Figura 4.1 – Enquadramento geográfico da ARU da cidade de Alcácer do Sal | 30 |
| Figura 4.2 – Castelo de Alcácer do Sal | 31 |
| Figura 4.3 – Convento de Nossa Senhora da Aracaeli, Castelo de Alcácer do Sal | 31 |
| Figura 4.4 – Cripta Arqueológica do Castelo, Alcácer do Sal | 32 |
| Figura 4.5 – Cripta Arqueológica do Castelo, Alcácer do Sal | 32 |
| Figura 4.6 – Igreja de Santa Maria do Castelo, Alcácer do Sal | 32 |
| Figura 4.7 – Igreja de Santo António, Alcácer do Sal..... | 33 |
| Figura 4.8 – Igreja de Santiago, Alcácer do Sal | 33 |
| Figura 4.9 – Igreja da Misericórdia, Alcácer do Sal..... | 33 |
| Figura 4.10 – Solar dos Salemas, Alcácer do Sal | 33 |
| Figura 4.11 – Torre do Relógio, Castelo de Alcácer do Sal | 34 |
| Figura 4.12 – Alcácer do Sal, na margem norte do Rio Sado..... | 34 |
| Figura 4.13 – Alcácer do Sal, lezíria do Rio Sado..... | 34 |
| Figura 4.14 – Alcácer do Sal e Rio Sado | 35 |
| Figura 4.15 – Alcácer do Sal e Rio Sado | 35 |
| Figura 4.16 – Alcácer do Sal, na margem norte do Rio Sado..... | 35 |
| Figura 4.17 – Limites da ARU e enquadramento na cidade de Alcácer do Sal | 36 |
| Figura 4.18 – Avenida João Soares Branco, Intervenção no âmbito dos RUAS, Alcácer do Sal..... | 36 |
| Figura 4.19 – Linha temporal de enquadramento das orientações estratégicas própria..... | 46 |

| | |
|---|----|
| Figura 4.20 – Alcácer do Sal, na margem norte do Rio Sado..... | 47 |
| Figura 4.21 – Bairro dos Açougues - Centro Histórico de Alcácer do Sal | 47 |
| Figura 4.22 – Bairro de São Francisco - Centro Histórico de Alcácer do Sal | 47 |
| Figura 4.23 – Bairro da Casa do Povo, Alcácer do Sal | 47 |
| Figura 4.24 – Modelo topográfico | 48 |
| Figura 4.25 – Mapa da ARU - código BGRI's simplificado _Censos 2011 | 49 |
| Figura 4.26 – Dados recolhidos nas 91 subsecções estatísticas, Censos 2011 | 49 |
| Figura 4.27 – Distribuição da população residente | 50 |
| Figura 4.28 – Distribuição das famílias no interior da ARU..... | 50 |
| Figura 4.29 – Distribuição dos edifícios | 51 |
| Figura 4.30 – Distribuição dos alojamentos | 52 |
| Figura 4.31 – Distribuição dos alojamentos vazios | 52 |
| Figura 4.32 – Ocupação do edificado | 53 |
| Figura 4.33 – Identificação do estado de conservação do edificado | 54 |
| Figura 4.34 – Identificação de ações desenvolvidas em 2015 (março a dezembro) | 55 |
| Figura 4.35 – Identificação de ações desenvolvidas em 2016 | 56 |
| Figura 4.36 – Identificação de ações desenvolvidas em 2017 (até agosto)..... | 56 |
| Figura 4.37 – Rua Bento de Almeida, Alcácer do Sal..... | 57 |
| Figura 4.38 – Rua da República, Alcácer do Sal..... | 57 |
| Figura 4.39 – Avenida João Soares Branco, Alcácer do Sal | 57 |
| Figura 4.40 – Avenida João Soares Branco, Alcácer do Sal | 57 |
| Figura 4.41 – Rua 31 de janeiro, Alcácer do Sal | 57 |
| Figura 4.42– Avenida João Soares Branco, Alcácer do Sal | 57 |
| Figura 4.43 – Identificação do Património classificado | 58 |
| Figura 4.44 – Largo Luís de Camões, Alcácer do Sal..... | 59 |
| Figura 4.45 – Largo dos Açougues, Alcácer do Sal | 59 |
| Figura 4.46 – Espaços intervencionados no interior da ARU, no âmbito do QREN – Período 2007-2013..... | 59 |
| Figura 4.47 – Projetos previstos para o interior da ARU, no âmbito do PEDU | 60 |
| Figura 4.48 – Remodelação e Requalificação do Museu Pedro Nunes, Alcácer do Sal..... | 60 |
| Figura 4.49 – Projetos previstos para o interior da ARU, no âmbito do PEDU | 62 |
| Figura 4.50 – Matriz SWOT da ARU do Centro Histórico de Alcácer do Sal..... | 63 |
| Figura 5.1 – Largo Luís de Camões, Alcácer do Sal..... | 75 |
| Figura 5.2 – Largo Campos Valdez, Alcácer do Sal | 75 |
| Figura 5.3 – Avenida João Soares Branco, Alcácer do Sal | 75 |
| Figura 5.4 – Avenida dos Aviadores, Alcácer do Sal..... | 75 |
| Figura 5.5 – Avenida João Soares Branco, Alcácer do Sal | 76 |
| Figura 5.6 – Rui Salema, Alcácer do Sal..... | 76 |
| Figura 5.7 – Rua da República, Alcácer do Sal..... | 76 |
| Figura 5.8 – Rua Comandante João Bico, Alcácer do Sal..... | 76 |
| Figura 5.9 – Rua Dr.º Augusto Matos, Alcácer do Sal | 76 |
| Figura 5.10 – Delimitação da área de intervenção designada por “Masterplan” | 77 |
| Figura 5.11 – Articulação dos três eixos estratégicos propostos no “Masterplan” | 79 |
| Figura 5.12 – Esquema Fator Económico..... | 80 |
| Figura 5.13 – Esquema _ Fator Ambiental..... | 80 |
| Figura 5.14 – Esquema _ Fator social | 81 |
| Figura 5.15 – Estado de conservação do edificado | 84 |
| Figura 5.16 – Edifícios devolutos..... | 84 |
| Figura 5.17 – Largo dos Açougues, Alcácer do Sal | 85 |
| Figura 5.18 – Zona ribeirinha poente, Alcácer do Sal..... | 85 |
| Figura 5.19 – Rua da República, Alcácer do Sal..... | 85 |
| Figura 5.20 – Estrada de Santa Luzia, Alcácer do Sal..... | 85 |
| Figura 5.21 – Identificação da área ocupada pela UIP1 | 87 |
| Figura 5.22 – Identificação dos quarteirões presentes na área ocupada pela UIP1 | 87 |

| | |
|--|----|
| Figura 5.23 – Identificação da área ocupada pela UIP2..... | 88 |
| Figura 5.24 – Identificação dos quarteirões presentes na área ocupada pela UIP2..... | 88 |
| Figura 5.25 – Património arquitetónico e arqueológico presente na área de intervenção | 89 |
| Figura 5.26 – Identificação da área ocupada pela UIP3..... | 90 |
| Figura 5.27 – Identificação dos quarteirões presentes na área ocupada pela UIP3 | 90 |
| Figura 5.28 – Identificação dos projetos previstos | 91 |
| Figura 5.29 – Parque de estacionamento da zona ribeirinha poente, margem Norte | 92 |
| Figura 5.30 – Criação de novos espaços públicos no interior da malha urbana | 92 |
| Figura 5.31 – Edifícios em ruínas a demolir para integração dos lotes no espaço público..... | 92 |
| Figura 5.32 – Proposta de localização do “Espaço Alcácer” _ Rua Marquês de Pombal | 93 |
| Figura 5.33 – Proposta de percurso pelo património arquitetónico e arqueológico presente na área de intervenção..... | 93 |
| Figura 5.34 – Proposta de requalificação e valorização do espaço intramuros do Castelo..... | 94 |
| Figura 5.35 – Espaço intramuros do Castelo | 94 |
| Figura 5.36 – Parques de Estacionamento Cobertos: Calçada da Consolação, Rua do Paço e Travessa da Má Cara | 94 |
| Figura 5.37 – Local a instalar o estacionamento da Rua do Paço e Travessa da Má Cara | 94 |
| Figura 5.38 – Local a instalar o estacionamento da Calçada da Consolação | 94 |
| Figura 5.39 – Proposta de requalificação da envolvente ao Convento de Santo António..... | 95 |
| Figura 5.40 – Proposta de requalificação da Estrada de Santa Luzia | 95 |
| Figura 5.41 – Estrada de Santa Luzia | 95 |
| Figura 5.42 – Corte da proposta de reperfilamento do arruamento | 95 |

ÍNDICE DE TABELAS

| | |
|--|----|
| Tabela 3.1 – Resumo do processo de constituição ARU e ORU do Centro Histórico do Porto | 19 |
| Tabela 3.2 – Resumo do processo de constituição ARU do Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato e Núcleo Histórico do Bairro Municipal de Viseu..... | 22 |
| Tabela 3.3 – Resumo do processo de constituição ARU e ORU de Cacilhas, Almada | 25 |
| Tabela 3.4 – Resumo comparativo da ARU do Centro Histórico do Porto, ARU Viseu – Centro Histórico, Ribeira Cava de Viriato e Bairro Municipal e ARU de Cacilhas | 27 |
| Tabela 4.1 – Síntese dos resultados obtidos pela aplicação de um questionário aos proprietários de edifícios na ARU _ grupo A de questões..... | 67 |
| Tabela 4.2 – Síntese dos resultados obtidos pela aplicação de um questionário aos proprietários de edifícios na ARU _ grupo B de questões | 68 |
| Tabela 4.3 – Síntese dos resultados obtidos pela aplicação de um questionário aos proprietários de edifícios na ARU _ grupo C de questões | 70 |
| Tabela 5.1 – Tabela resumo..... | 97 |

LISTAS DE ABREVIATURAS, SIGLAS E SÍMBOLOS

| | |
|------------------|---|
| ACRRU | Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística |
| ARU | Área de Reabilitação Urbana |
| CEMAT | Conferência Europeia de Ministros responsáveis pelo Planeamento Territorial |
| CMAS | Câmara Municipal de Alcácer do Sal |
| CPPLRE | Congresso dos Poderes Locais e Regionais da Europa |
| EEEAS | Estudo de Enquadramento Estratégico de Alcácer do Sal |
| ERUCHAS | Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal |
| ECS2020 | Estratégia Cidades Sustentáveis 2020 |
| FEDER | Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional |
| ICCROM | International centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property |
| ICOM | Conselho Internacional dos Museus |
| ICOMOS | International Council on Monuments and Sites |
| IHRU | Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana |
| OCDE | Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Económico |
| OCPM | Organização das Cidades Património Mundial |
| OMT | Organização Mundial do Turismo |
| ONG | Organização Não Governamental |
| ONU | Organização das Nações Unidas |
| ORU | Operação de Reabilitação Urbana |
| PACE | Assembleia Parlamentar do Conselho da Europa |
| PARUAS | Plano de Ação de Regeneração Urbana de Alcácer do Sal |
| PARUASCS | Programa de Ação de Regeneração Urbana de Alcácer do Sal do Castelo ao Sado |
| PDM | Plano Diretor Municipal |
| PDMAS | Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal |
| PEDU | Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano |
| PEDUAS | Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Alcácer do Sal |
| PERCAL | Programa Estratégico da Rede de Cidades e Centros Urbanos para a Competitividade e a Inovação do Alentejo Litoral |
| PERU | Programa Estratégico de Reabilitação Urbana |
| PNPOT | Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território |
| PO | Programa Operacional |
| POLIS XXI | A Política de Cidades 2007-2013 |
| PROT | Plano Regional de Ordenamento do Território |
| PROTA | Plano Regional de Ordenamento do Território Alentejo |
| PRU | Programa de Reabilitação Urbana |
| RUCI | Redes Urbanas para a Competitividade e Inovação |
| SRU | Sociedade de Reabilitação Urbana |
| SWOT | ANÁLISE SWOT, STRENGTHS, WEAKNESSES, OPPORTUNITIES AND THREATS |
| UIP | Unidade de Intervenção Prioritária |
| UNESCO | Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura |
| URBACT | Programa Europeu de Cooperação Territorial |
| URBAN | Programa de Iniciativa Comunitária- financiada pelo FEDER |
| WCED | WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT |

1. INTRODUÇÃO

1.1 Problemática

A temática abordada na presente dissertação centra-se na problemática que, nas últimas décadas, tem assolado inúmeros centros urbanos, nacionais e internacionais. Esta situação está relacionada com a implementação de políticas urbanas que privilegiaram a expansão urbana em detrimento da reabilitação das áreas urbanas consolidadas, principalmente dos centros históricos, o que originou diversas consequências negativas na evolução da vida urbana das cidades modernas. Estas consequências traduzem-se em muitos dos problemas que atualmente afetam os centros urbano, como por exemplo: o envelhecimento dos residentes e o despovoamento, o alastramento da cidade para as periferias; o aumento do uso do automóvel; a degradação do edificado e o consequente o aumento de edifícios devolutos ou em mau estado/ruína; a desvitalização funcional (encerramento ou obsolescência de estabelecimentos comerciais e de serviços). Desta forma ao abordar a temática da reabilitação urbana pretende-se evidenciar a problemática dos centros urbanos e salientar a importância da reabilitação para alcançar, cidades mais resilientes e sustentáveis.

Com o intuito de aprofundar a problemática foi escolhida a área de reabilitação urbana de Alcácer do Sal, como caso de estudo, uma vez que esta cidade histórica também enfrenta graves problemas de degradação e abandono. Através do caso de estudo procura-se contribuir para a resolução dos problemas existentes e demonstrar o efeito das ações de reabilitação urbana como catalisador da economia local.

1.2 Objetivos gerais e específicos

A dissertação apresenta três objetivos gerais, que são operacionalizados através de objetivos específicos. Os objetivos gerais, nos quais foi baseado o desenvolvimento da dissertação, são os seguintes:

- Discutir a reabilitação urbana no futuro das cidades;
- Analisar a política de reabilitação urbana em Portugal e as condições efetivas da sua aplicação;
- Desenvolver uma estratégia para operacionalizar a área de reabilitação urbana de Alcácer do Sal.

Os objetivos acima descritos são complementados com os seguintes objetivos específicos:

- Avaliar a ARU aprovada e evidenciar os seus pontos fracos e pontos fortes;
- Identificar os edifícios degradados e devolutos no centro histórico;
- Avaliar o interesse até agora manifestado pelos particulares para a reabilitação urbana dos seus imóveis;
- Avaliar os projetos de requalificação do espaço público no interior da ARU;
- Delimitar uma área prioritária de intervenção (Zona Ribeirinha Poente e Castelo);

- Desenvolver parcerias, de modo a avançar com apoios sociais para a promoção de uma maior coesão territorial e social;

Assim, a abordagem adotada na dissertação procura reforçar:

- a relação da reabilitação urbana com o turismo e como este poderá favorecer o desenvolvimento local;
- o contributo da reabilitação urbana para um desenvolvimento urbano sustentável.

1.3 Estrutura da dissertação

De acordo com os objetivos pré-estabelecidos, a dissertação encontra-se estruturada em seis capítulos, cujo conteúdo é de seguida sintetizado. A dissertação inicia-se com a "Introdução", na qual se apresenta o enquadramento da problemática a abordar, os objetivos gerais e específicos e a estrutura da dissertação.

No segundo capítulo, "Metodologia", é explicitado o processo de desenvolvimento e concretização do conteúdo da dissertação.

O terceiro capítulo, "Quadro conceptual: política de reabilitação urbana e sua operacionalização", apresenta o enquadramento teórico dos conceitos: reabilitação urbana e regeneração urbana, em termos da sua evolução nas últimas décadas, e expõe alguns casos de sucesso internacionais e nacionais.

O quarto capítulo, "Área de reabilitação urbana de Alcácer do Sal", contém uma breve caracterização da área de reabilitação urbana, com principal incidência sobre a inserção da ARU na cidade; o enquadramento histórico e cultural da cidade; a articulação da ARU com os diferentes planos e programas estratégicos; análise e operacionalização da ARU, na perspetiva do Município (eleitos e técnicos municipais) e na perspetiva dos Proprietários.

O quinto capítulo, "Proposta de uma área prioritária de Intervenção na ARU – Zona Ribeirinha Poente e Castelo", apresenta o enquadramento e caracterização de uma área prioritária de intervenção no interior da ARU, a definição dos objetivos, a fundamentação do programa estratégico de intervenção, as prioridades, a delimitação e caracterização das unidades de intervenção prioritária (UIP) e a apresentação de propostas para operacionalizar a reabilitação urbana da ARU nas três UIP.

O sexto e último capítulo, "Considerações Finais" apresenta as conclusões sobre o processo de reabilitação urbana do centro histórico de Alcácer do Sal, nomeadamente a evolução enquanto ARU simples e aponta os benefícios da conversão da atual ARU numa ARU sistemática.

2. METODOLOGIA

A elaboração da dissertação baseou-se numa metodologia assente em diversas técnicas e processos de investigação, esta situação foi motivada pela complexidade da temática a explanar e de modo a melhor fundamentar os resultados a integrar na dissertação. Em termos de sistematização, a dissertação compreende quatro fases diferenciadoras, desde de uma perspetiva abrangente até ao desenvolvimento do caso de estudo. Assim passa-se a elencar cada um dos processos desenvolvidos em cada uma das fases:

Fase 1: Pesquisa bibliográfica: recolha bibliográfica, sobre os principais autores, iniciativas e organismos internacionais e nacionais, de modo a fundamentar a temática e enquadrar o caso de estudo.

- a) Consulta da documentação produzida por organismos de referência;
- b) Participação em seminário técnico-científicos da especialidade;¹
- c) Definição dos objetivos gerais e específicos da dissertação;
- d) Realização do enquadramento teórico sobre a temática da reabilitação urbana, e da sua evolução nas últimas décadas.

Fase 2: Análise crítica de casos de sucesso: em reabilitação urbana em Portugal.

- a) Consulta da documentação produzida por várias entidades responsáveis pela reabilitação urbana;
- b) Contextualização da reabilitação urbana em Portugal e apresentação de casos de sucesso nacionais, na área da reabilitação urbana.

Fase 3: Escolha da área de estudo: área de reabilitação urbana do centro histórico de Alcácer do Sal.

- a) Recolha, análise e tratamento de dados estatísticos de fonte oficial (censos 2011, INE);
- b) Recolha de documentação produzida pelo município;
- c) Recolha de elementos através de levantamento de campo;
- d) Produção de cartografia própria, de acordo com informação cartográfica do município, os dados estatísticos e levantamentos de campo;
- e) Elaboração de um questionário para condução de entrevistas, de modo a recolher a perspetiva dos eleitos e dos técnicos municipais envolvidos no processo da ARU;
- f) Elaboração de um questionário para implementar um inquérito em plataforma digital aos proprietários da ARU;
- g) Tratamento, sistematização e representação em tabelas dos resultados.

Fase 4: Caso de Estudo: Zona Ribeirinha Poente e Castelo.

- a) Enquadramento e caracterização da área de intervenção;
- b) Definição dos objetivos, da estratégia e das prioridades de intervenção;
- c) Delimitação e caracterização de unidades de intervenção prioritária;
- d) Produção de cartografia;
- e) Elaboração de propostas a aplicar no caso de estudo, de modo a operacionalizar a ARU de Alcácer do Sal, tendo como referência, as três unidades de intervenção

¹ Seminário "Pensar a cidade: a dimensão urbana do desenvolvimento sustentável" _ Realizou-se no dia 9 de maio de 2017, na Fundação Calouste Gulbenkian, em Lisboa.

prioritárias. Para estas unidades é desenvolvido um programa específico de reabilitação urbana, que compatibilize medidas e estratégias que acelerem a reabilitação urbana das áreas prioritárias propostas;

- f) Produção de desenhos exemplificativos das propostas.

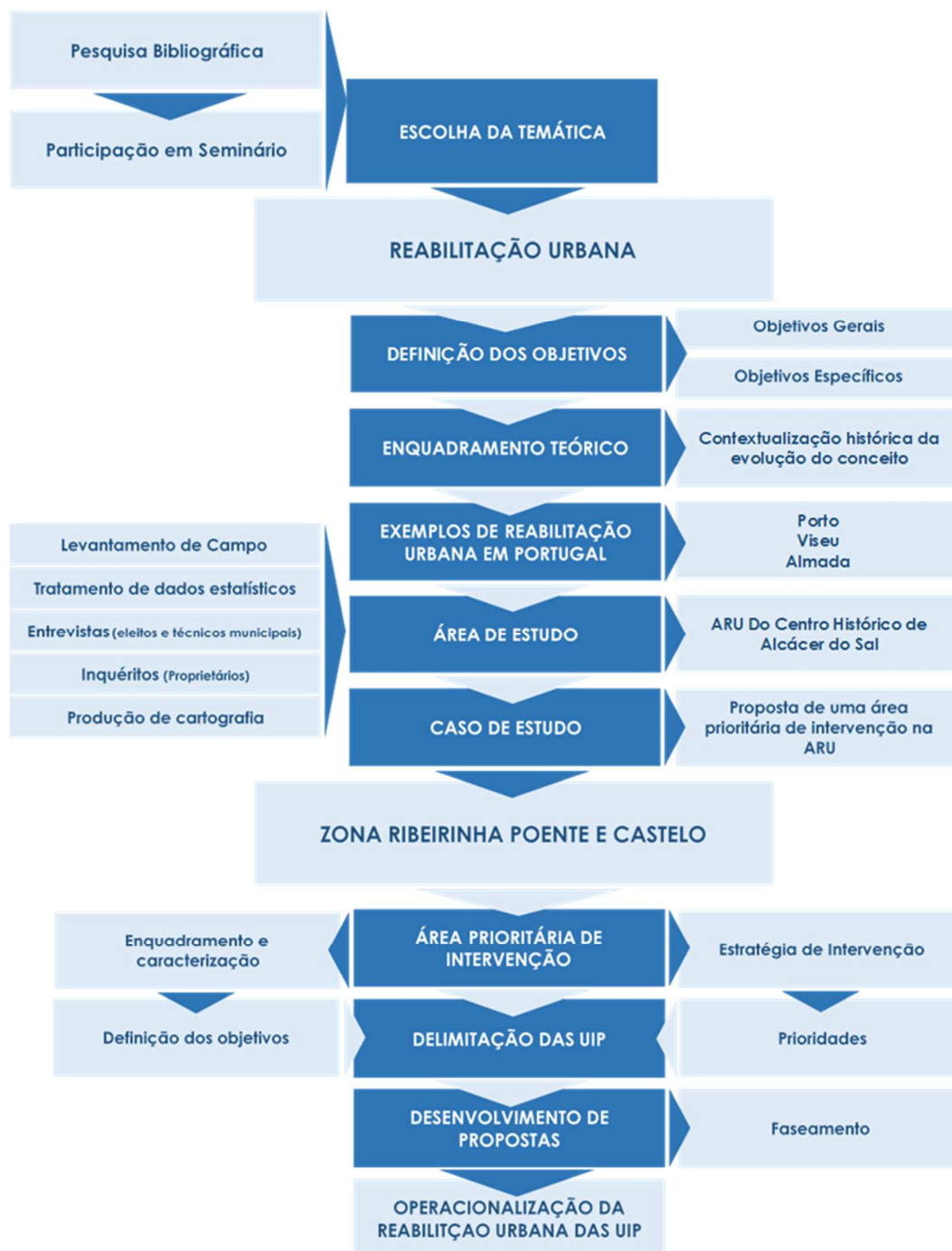


Figura 2.1 – Representação esquemática da metodologia utilizada_ Fonte Própria

3. QUADRO CONCEPTUAL: POLÍTICA DE REABILITAÇÃO URBANA E SUA OPERACIONALIZAÇÃO

3.1 Contextualização do conceito de reabilitação urbana

O conceito de reabilitação urbana tem vindo a enfrentar uma profunda transformação, desde a década de 1950 até aos nossos dias. Estas transformações assentaram sobre princípios, objetivos, metodologia e âmbito da intervenção. Este conceito surge no âmbito das políticas de conservação do património arquitetónico, mas rapidamente ultrapassa esse campo de atuação, devido à necessidade de incluir fatores de natureza social, económica, ambiental e cultural, de modo a promover uma maior integração e sucesso das intervenções.

O conceito de reabilitação urbana pode ser expresso da seguinte forma: *“(...) área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana;”* (alínea b) do artigo 2.º do Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)

3.2 Evolução do conceito de reabilitação urbana

A salvaguarda e reabilitação dos tecidos urbanos desde muito cedo despertou o interesse de notáveis teorizadores e intelectuais como John Ruskin, Viollet-le-Duc, Camilo Boito e Victor Hugo. No entanto, só em 1931, sob a influência da escola italiana, foi aprovada a Carta de Atenas para o Restauro. Esta foi o *“(...) primeiro documento internacional de referência para a condução dos processos da conservação patrimonial, que constitui resultado direto das resoluções da conferencia promovida pelo conselho internacional dos Museus (...)”, “(...) que viria a ser adotado pela Sociedade das Nações em 1932.”* (PAIVAS e outros, 2006, p.10). Esta Carta teve em 1972 uma nova versão, que integrou as propostas teóricas de Brandi, e foi denominada como a segunda Carta de Restauro, que continua em vigor até à data.

Reabilitação Urbana _ vocacionada para o património arquitetónico

O conceito de reabilitação urbana disseminou-se em **meados do século XX**, alargando o âmbito da reabilitação a todas as áreas da cidade consolidada, históricas ou não. Até à segunda metade do século XX, a conservação incidiu sobre monumentos históricos, nomeadamente sobre edifícios religiosos e civis de características singulares. Durante o mesmo período temporal, em contraponto com o Movimento Moderno, iniciou-se um processo de valorização dos edifícios inseridos em tecidos antigos que se destacavam pelas suas características visuais e estilísticas diferenciadoras. Esta situação foi motivada por um crescente sentimento de nostalgia da população, que estava a ser obrigada a deslocar-se para as periferias, devido a não ter condições para habitar o centro da cidade: grande parte

dos edifícios habitacionais encontravam-se degradados e não tinham as condições de habitabilidade, para além de demonstrarem graves carências ao nível das infraestruturas básicas. Esta situação levou ao progressivo abandono dos edifícios, comprometendo a imagem e a vitalidade dos centros das cidades.

Apesar da mudança de paradigma em relação ao património e aos tecidos urbanos antigos, era notório que os centros das cidades europeias se encontravam em situação bastante crítica, por terem sido negligenciados durante várias décadas. De uma certa forma a designação de reabilitação surge da necessidade de realizar intervenções em edifícios antigos, para os adaptar às necessidades da época, sem comprometer a preservação dos elementos de interesse cultural.

As políticas de reabilitação urbana, a nível internacional, surgiram em 1954, após a realização de duas convenções para a proteção dos bens culturais:

- a Convenção para a Proteção de Bens Culturais em Caso de Conflito Armado (**Convenção da Haia**), promovida pela Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura (UNESCO);
- a Convenção Cultural Europeia, promovida pelo Conselho da Europa.

Para além destas convenções, outro documento fundamental no desenvolvimento da política europeia de reabilitação foi a Carta Social Europeia, publicada em 1961, em complemento da Convenção para a Salvaguarda dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais. A Carta Social apresentou os direitos sociais e económicos, e delineou os princípios que viriam a influenciar decisivamente o desenvolvimento da política de reabilitação urbana ao nível europeu. Na sequência desta situação, foram definidos os deveres das entidades públicas e como estas deveriam atuar para garantir a execução dos pressupostos da reabilitação urbana, no decurso das intervenções, tal como na justificação social da urgência de avançar com este tipo de intervenções.

Em 1962, a UNESCO adotou uma recomendação sobre a salvaguarda da beleza e carácter das paisagens e sítios. Este documento colocava o seu enfoque na preservação e no restauro de paisagens e sítios naturais, rurais e urbanos e foi fundamental para o aparecimento da reabilitação urbana: pela primeira vez surge referência à preservação de edifícios, não pelo seu valor excecional em termos individuais, mas pela imagem de conjunto e a sua marca na paisagem.

Em 1963, o Conselho da Europa publica os primeiros textos referentes à reabilitação de sítios e grupos de edifícios visando:

- i. fomentar uma visão mais ampla sobre o património cultural, de modo a articular os princípios da cooperação europeia em distintos níveis governamentais;
- ii. incentivar a reabilitação de edifícios e de conjuntos de edifícios urbanos e rurais de interesse histórico e artístico.

Dada a gravidade dos problemas, estar cada vez mais evidente nos centros antigos das cidades, a Assembleia Parlamentar do Conselho da Europa desenvolveu com conjunto de recomendações que validassem a aplicação urgente de medidas, para a preservação dos mesmos.

De acordo com as resoluções de 1964, realizadas na sequência do II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos, das influências da Escola Italiana da Conservação e das teorias de Cesare Brandi, surgiu a primeira Carta Internacional do Restauro, conhecida como Carta de Veneza, sobre Restauro de Monumentos e Sítios. O referido congresso foi organizado com o apoio da UNESCO, do Conselho da Europa, do ICCROM e do ICOM, e reuniu 61 representantes de vários países, o que impulsionou a criação do ICOMOS. A Carta de Veneza refletiu-se em diversas legislações nacionais e regionais, permanecendo um documento internacional de referência no que respeita aos princípios orientadores da Conservação.

As **décadas de 1960 e 1970** foram marcantes para consolidar o conceito de reabilitação urbana e promover a aplicação de políticas de conservação integrada no património arquitetónico, como resposta à degradação física dos tecidos antigos. As questões principais da reabilitação estavam vocacionadas nomeadamente para o melhoramento da dimensão física do edifício e dos conjuntos de edifícios com interesse patrimonial, devido ao seu “(...) *valor social, histórico, arqueológico, científico ou artístico, ou com carácter típico ou pitoresco, que formassem um todo coerente ou fossem notáveis pela forma como se integravam na paisagem*” (Pinho, 2009, p.81), o que tornava a intervenção muito específica, em termos de âmbito de atuação.

Na **década de 1970**, a reabilitação das áreas históricas foi associada a intervenções de apoio social. Esta situação deveu-se à imposição de recuperar essas áreas, em termos socioeconómicos, de modo a impulsionar o desenvolvimento local. A cidade de Bolonha é um exemplo da nova abordagem introduzida pela Carta de Veneza, com uma intervenção pioneira numa área deprimida, e com a aprovação do plano de reabilitação do seu centro histórico.



Figura 3.1 – Piazza Maggiore, Bolonha _ Fonte: <http://www.bolognawelcome.com/home/scopri/luoghi/architettura-e-monumenti/edifici-e-vie-storiche/piazza-maggiore/>

Na Europa a política de reabilitação urbana tornou-se crucial para a requalificação das urbes antigas. Esta política

agregou medidas socioeconómicas, ambientais e funcionais, que auxiliaram na promoção da qualidade de vida dos residentes, através do desenvolvimento de melhores condições no edificado, nomeadamente ao nível do conforto, habitabilidade e a dotação de áreas com equipamentos comunitários, infraestruturas, instalações e espaços livres de uso público.

O Conselho da Europa elegeu 1975 como o “Ano Europeu do Património Arquitetónico”, o que levou o comité de ministros do Conselho da Europa a aprovar nesse mesmo ano a “Carta Europeia do Património Arquitetónico”, a qual originou a denominada “Carta de Amesterdão”. Esta foi considerada essencial para a conservação urbana, uma vez que, estabelece “(...) a conservação do património arquitetónico como um dos principais objetivos do planeamento urbano e do ordenamento do território, exigindo o compromisso e

a responsabilidade dos poderes locais e a participação ativa dos cidadãos no processo." (PAIVAS e outros, 2006, p.20). Na sequência da "Carta de Amesterdão", *"(...) a reabilitação surge como uma possibilidade concreta de reutilizar as arquiteturas, a estrutura e os elementos construtivos dos edifícios antigos, adaptando-os a necessidades e exigências de uso contemporâneas, mas evitando ao máximo a perda dos seus valores estéticos, históricos, arquitetónicos e urbanísticos."* (PAIVAS e outros, 2006, p.20). Este período da história encontra-se também marcado pela transição da sociedade industrial para a sociedade do conhecimento, o que se traduziu numa profunda alteração das relações económicas, sociais e culturais, que invariavelmente se refletiram nas formas de urbanização e de ocupação do território. Em meados da década começaram a surgir, a nível mundial, fortes críticas ao modelo de ocupação urbana implementado desde o período pós-guerra. Uma vez que este menosprezava a destruição dos valores sociais de comunidades já estabelecidas para dar lugar a bairros residenciais homogêneos e impessoais, inacessíveis às famílias pobres que anteriormente habitavam aquelas áreas. Assim, com uma crescente insatisfação devido à deslocação das populações para áreas periféricas, em simultâneo com uma participação mais ativa da população e uma descentralização do poder, conduziram a uma nova política urbana, e, por conseguinte, a um elevado número de iniciativas de renovação urbana.

A **década de 1980** destacou-se pela necessidade de afirmação do processo de reabilitação urbana dos centros urbanos, em toda a Europa e não só. A reabilitação urbana passou a ser vista como um processo de modificação do espaço urbano, através da realização de obras nos edifícios e nos espaços urbanos, para melhorar as suas condições de uso e habitabilidade mantendo, o carácter fundamental da área. A reabilitação sugere uma intervenção mais ampla ao *"(...) contrario da reestruturação, que consistia numa operação de rutura que demolia os velhos edifícios sem valor arquitetural e insalubres para reconstruir a cidade moderna, higiénica, solida e sem ligações com o passado, as operações de reabilitação baseiam-se na continuidade quer dos aspetos físicos, quer dos aspetos socioculturais."* (FERREIRA, 2007, p.26). Ainda nesta década foi estabelecida uma nova visão estratégica sobre a reabilitação e consolidados os seus objetivos e âmbito de atuação. Assim, podemos considerar que foram alcançadas as bases para o futuro avanço dos processos de reabilitação urbana. De um modo geral, foram essas transformações que influenciaram uma reestruturação da forma de pensar, da atuação das políticas setoriais e da execução dos processos de reabilitação urbana.

Reabilitação Urbana para todo o edificado

O **início da década de noventa** destacou-se também pela realização da primeira ação comunitária direcionada para a reabilitação urbana. Na sequência desta ação surgiu o projeto-piloto URBAN, que originou as Iniciativas Comunitárias URBAN I e II. Estas iniciativas tinham como objetivo promover a coesão económica e social nas intervenções de reabilitação urbana através do desenvolvimento de uma ação multisectorial, local, participada e em parceria. O programa URBAN foi considerado um caso de sucesso, tendo em consideração os escassos recursos envolvidos e os resultados obtidos nas áreas urbanas abrangidas.

Em 1998, a Nova Carta de Atenas propõe um novo modelo de cidade. Esta carta foi elaborada pelo Conselho Europeu de Urbanistas em parceria com associações e institutos de urbanistas de vários países da União Europeia (Portugal, Alemanha, Bélgica, Dinamarca, Espanha, França, Grécia, Holanda, Irlanda, Itália e Reino Unido). De acordo com a nova carta, o desenvolvimento das cidades deve resultar da articulação entre as diferentes forças sociais e as ações dos principais representantes da vida cívica. Assim, o novo modelo de cidade assentou num conjunto de princípios e valores (históricos, culturais, sociais, ambientais e de sustentabilidade) que se tinham vindo a consolidar ao nível da produção e gestão das cidades.



Figura 3.2 – Reichstag in Berlin, Berlim _ Fonte: <https://www.in-berlin-brandenburg.com/Sehenswuerdigkeiten/Reichstag/#Kurzprofil>

Após a queda do muro de Berlim ocorreu a reunificação da Alemanha, o que proporcionou um processo de transformação do tecido urbano e da modernização das infraestruturas e equipamentos públicos existentes. Na sequência deste processo desenvolveu-se um plano diretor para toda a cidade, por forma a realizar a classificação de diferentes utilizações do solo. De modo a possibilitar a concretização do plano foram implementados cerca de 400 projetos urbanísticos e arquitetónicos. Por forma a promover o ordenamento e desenvolvimento de Berlim foram delineados importantes objetivos e princípios orientadores: “(...) dar prioridade ao desenvolvimento interno em relação à urbanização periférica; desenvolver os núcleos centrais atrativos em conformidade com os futuro papel da cidade e reforçar os centros dos subúrbios; conservar o carácter de cidade verde e implementar em todos os bairros uma miscigenação urbana equilibrada, assegurando uma diversidade em termos habitacionais, comerciais e de equipamentos para lazer.” (Ferreira, 2007, p.66).



Figura 3.3 – Breitscheidplatz, Igreja Kaiser, Berlim _ Fonte: https://www.berliner-stadtplan.com/poi/2435_Breitscheidplatz-Berlin-Charlottenburg-Kaiser-Wilhelm-Gedachtniskirche-Wasserklops-Europa-Center#&gid=0&pid=5



Figura 3.4 – Park Kreuzberg, Berlim _ Fonte: <http://www.iheartberlin.de/2015/05/08/our-10-favorite-parks-in-berlin/>

A União Europeia considerou a reabilitação urbana para efeitos das políticas comunitárias como um dos objetivos prioritários do desenvolvimento urbano sustentável. Nesta sequência, no final da década os Fundos Estruturais para o período 2000-2006 reforçaram o apoio financeiro à reabilitação urbana, por forma a desenvolver um programa semelhante ao do URBAN. Desta forma a reabilitação assumiu um papel crucial para o crescimento económico e para o desenvolvimento local, o que favoreceu toda a comunidade, em termos de desenvolvimento humano. Assim, a reabilitação urbana consolidou-se como uma alternativa à construção nova e à expansão urbana, nomeadamente em termos económicos e de planeamento urbano. Contudo apesar dos bons resultados associados à boa aceitação pela opinião pública e ao aumento das preocupações ambientais, os problemas dos centros urbanos e de outras áreas consolidadas permaneciam, como o abandono e degradação, a insegurança, o tráfego de veículos motorizados e os elevados níveis de poluição.

Na **década de 2000**, a evolução das políticas europeias de reabilitação urbana sofreu alguns entraves, o que agravou os problemas das áreas urbanas, nomeadamente ao nível da degradação e decadência dos espaços urbanos, do combate à exclusão social, da reestruturação económica, dos movimentos migratórios e do incentivo ao desenvolvimento sustentável. De uma forma genérica ocorreu um recuo em relação à década anterior, devido há não concretização de diversos compromissos políticos assumidos.

Na sequência de trabalhos desenvolvidos anteriormente sobre o ambiente, património, e desenvolvimento sustentável surgiu a Convenção Europeia da Paisagem. Esta foi a primeira convenção internacional acerca de desenvolvimento sustentável, que evidenciou de forma inovadora a política de proteção do património cultural e natural e a política de desenvolvimento sustentável. Tendo desta forma, promovido a proteção, conservação e valorização dos recursos do território em todas as variáveis do desenvolvimento: ambiental, social, cultural e económica.

O Conselho da Europa em 2004 apresentou uma nova definição do conceito de reabilitação urbana e estabeleceu os parâmetros de atuação para a concretização das várias fases do processo. Em 2008, a UNESCO publicou dois documentos com o intuito de auxiliar os processos de Reabilitação Urbana em áreas urbanas com valor histórico, para evitar intervenções que prejudicassem o valor cultural dos tecidos urbanos antigos. Os documentos centravam-se sobre a reabilitação, um com carácter de manual de apoio aos profissionais ligados aos assuntos urbanos, outro com carácter mais informativo e de apoio às autoridades locais. De um modo geral, estes documentos representaram o primeiro esforço da UNESCO em estabelecer as orientações para os processos de reabilitação das áreas urbanas, uma visão mais global e abrangente sobre as suas preocupações com o património em relação à “paisagem urbana histórica”.

Nos **primeiros anos do século XXI**, as políticas urbanas estavam essencialmente centradas nos aspetos económicos. Contudo, os inúmeros documentos publicados sobre as cidades, como a Nova Carta de Atenas de 2003 e a Carta Urbana Europeia II de 2008, procuraram reforçar a proteção dos tecidos históricos e da paisagem urbana. Para o Glossário do Desenvolvimento Territorial, da responsabilidade da Conferência Europeia dos Ministros Responsáveis pelo Ordenamento do Território do Conselho da Europa (CEMAT) de 2006, a reabilitação urbana visa, “(...) *principalmente regenerar e conservar o património edificado ou o ambiente urbano, incluindo os seus ecossistemas. Para além da recuperação de*

edificados histórico e de paisagens urbanas, estas atividades incluem ainda a modernização e melhoria de equipamentos e o respeito pelas normas e regras ambientais e de segurança.” (Glossário do Desenvolvimento Territorial, trad. 2011, p. 28).

No início da década surgiu um programa europeu de cooperação territorial, denominado URBACT, tendo como objetivo promover a aprendizagem coletiva e a troca de experiências, de modo a promover o desenvolvimento urbano sustentável e integrado. A concretização do URBACT, no âmbito do Programa Operacional (PO), decorreu em três fases: a primeira entre 2001 e 2007, através do PO URBACT I; a segunda foi implementada durante o período 2007-2013, no âmbito do URBACT II; e por último o PO URBACT III, foi apresentado em março de 2015, e vigorará no período 2014-2020. A nível europeu foram imensas e diversificadas ao longo dos anos, as intervenções em áreas degradadas ou em processo de degradação, podendo-se destacar, *“(…) em especial as experiências, mais recentes do Reino Unido (“Neighbourhood Renewal Strategic” ou o “Single Regeneration Budget Program” e da França (a Lei Malraux de 1962, as diferentes fases da “Politique de la Ville” e mais recentemente a “Loi de Solidarité et Renouvellements Urbains – Loi SRU)”*” (Matos, 2007 p. 36).

De um modo geral, a reabilitação urbana implica a adaptação do tecido construído a novas funcionalidades urbana, com especial relevância sobre dois tipos de intervenções, no edificado, por forma a melhorar a habitabilidade, qualidade e conforto, implicado, não só, a reabilitação dos edifícios, como a demolição total ou parcial de outros ou até a construção de novos; e na paisagem urbana, com intervenções ao nível das fachadas, dos espaços públicos contíguos ao edificado, das *“(…) infraestruturas, sendo aliás, o melhoramento do espaço público ou revitalização dos mesmos, um dos objetivos principais das intervenções de reabilitação.”* (Matos, 2007 p. 36).

A reabilitação urbana apresentou uma enorme evolução a partir de meados do século XX até aos nossos dias, o que começou por um projeto técnico de escala arquitetónica transformou-se numa política urbana, isto é, o que começou por ser um instrumento de conservação integrada do património cultural, transformou-se num processo de desenvolvimento urbano integrado de políticas urbanas. Assim, a reabilitação urbana consiste num processo de coesão focado em áreas urbanas específicas, que apresentam vários problemas (decadência física, degradação ambiental, exclusão social, declínio económico e outros). Com o agravar destes problemas existiu a necessidade de proceder à resolução desses problemas e à concretização de um desenvolvimento urbano sustentável. De um modo geral, o principal objetivo da reabilitação é revitalizar as áreas urbanas degradadas e em colapso, *“(…) atraindo novas famílias, população mais jovem, novas atividades económicas, novos equipamentos de utilização coletiva de apoio à residência, atividades comerciais de proximidade, mantendo, sempre que possível, as atividades instaladas, recuperando-as e modernizando-as.”* (Matos, 2007 p. 36).

Regeneração Urbana

No **início da década de 1980**, começou a difundir-se no Reino Unido, em França e na Holanda, o conceito de Regeneração Urbana. Este conceito surgiu como uma evolução e em alternativa à Renovação Urbana que tinha um âmbito mais físico e muito ligado à construção. Segundo KUA (2011), a Regeneração Urbana começou então a ser pensada como uma estratégia especialmente dedicada a gerar benefícios económicos e sociais. No Reino Unido,

onde a Regeneração Urbana teve o maior impulso, ocorreu uma mudança substancial nas políticas, principalmente devido ao governo de Margaret Thatcher que defendia que as operações de regeneração não podiam depender exclusivamente no Estado. Por isso começaram a desenvolver um modelo de *partnerships* (parcerias) entre o sector público e o privado, orientado para o mercado e o lucro (TALLON, 2010). Assim a regeneração passou a estar direcionada para a valorização da propriedade e do mercado, o que promoveu o desenvolvimento da animação cultural, da dinamização da vida e da gentrificação do centro da cidade. De acordo com SOARES (2010), o conceito de regeneração urbana tem associada uma noção de desenvolvimento estratégico, com o propósito de melhorar a cidade a nível funcional e económico, visando contrariar o declínio e impulsionar a visibilidade e a autoestima coletiva da cidade.

Na Europa a regeneração das docas de Londres foi um dos exemplos mais mediatizados. As Docklands estiveram em pleno funcionamento por mais de duzentos anos e chegaram a ser consideradas o maior porto do mundo. Com o declínio das atividades portuárias e industriais no pós-guerra e os posteriores avanços tecnológicos, a entidade portuária foi obrigada a iniciar o seu encerramento, nos finais da década de 1970. Para encontrar soluções para esta extensa zona portuária e industrial obsoleta e ao abandono, o governo britânico criou, em julho de 1981, a London Docklands Development Corporation (LDDC), que teve como objetivo regenerar a então denominada “Área de desenvolvimento Urbano das docas de Londres” que compreendia uma área com cerca de 2115 hectares e



Figura 3.5 – Docklands, Londres. Fonte:
<http://econgogblog.blogspot.pt/2015/04/urban-regeneration-property-led.html>

10,8 km de extensão, a este de Londres entre Tower Hamlets, Newham e Southwark. A LDDC, extinta em 1998, conseguiu atingir os seguintes objetivos, com a operação de regeneração urbana: “144km de novas estradas, a implementação do Docklands light Railway, 2,3 milhões de metros quadrados de zonas comerciais/industriais construídas, 24046 novas casas construídas, a fundação de 11 escolas primárias e 2 escolas secundárias, ter ganho 94 prémios de arquitetura, conservação e paisagem, e a existência de 85000 trabalhadores nas London Docklands à data (...)” (Ferreira, 2007, p. 61).

Na sequência da necessidade de inverter a situação existente, as entidades compreenderam que era fundamental envolver uma multiplicidade de sectores, para além do sector da economia, pois só assim poder-se-ia alcançar uma melhor qualidade de vida urbana. Desta

forma a intervenção passou a ser mais abrangente em termos de políticas urbanas e a ter como objetivo fulcral melhorar a qualidade de vida das cidades. Assim surgiu entre 1980 e 1982 a campanha europeia de “Renascimento das Cidades”. A referida campanha foi impulsionada pelo Conselho da Europa, e tinha como slogan “(...) *“melhor vida nas cidades”*”, e abordava quatro temas principais: *reabilitação dos edifícios habitacionais; melhoria do ambiente urbano; participação dos cidadãos; lançamento de iniciativas sociais e culturais nas cidades e vilas.*” (PINHO, 2009, p.111). Assim, a PACE adotou um conjunto políticas urbanas, que contextualizavam as profundas alterações sofridas nas estruturas sociais e económicas da Europa, e como estas se refletiram na dinâmica das cidades, ao nível das tensões sociais. De modo a reduzir essas tensões sociais, o documento propunha medidas para melhorar o ambiente e a qualidade de vida na cidade. Contudo para atingir tais objetivos foi fundamental implementar um conjunto de medidas, como por exemplo: “(...) *a disponibilização e o acesso a uma educação adequada e a equipamentos culturais e comunitários; a descentralização das atividades e serviços ao nível do bairro; a criação de oportunidades de emprego; o apoio à continuação das empresas existentes e à introdução de pequenas empresas locais e de atividades ligadas às artes e ofícios.*” (PINHO, 2009, p.133).

De acordo com o acima mencionado ocorreu uma abordagem global das políticas sectoriais, o que impulsionou um desenvolvimento mais equilibrado das cidades, e também mais sensível às necessidades existentes, nomeadamente em termos sociais, económicos, ambientais e culturais. Desta forma foi possível “(...) *gerir os recursos existentes mais eficazmente; preservar e reabilitar os edifícios antigos; reutilizar as áreas industriais obsoletas ou abandonadas; controlar a ocupação de solos agrícolas pela urbanização; controlar o tráfego automóvel privado, promover o transporte público e a locomoção pedestre; harmonizar o tecido urbano, garantindo uma maior equidade das condições de vida em termos qualitativos.*” (PINHO, 2009, p.133).

A Carta de Torremolinos, aprovada em 1983, na Conferência Europeia de Ministros responsáveis pelo Planeamento Territorial (CEMAT), definiu o conceito de ordenamento do território, que estabeleceu as diretrizes sobre o planeamento regional e urbano da Europa, tal como a dimensão democrática, global, funcional e prospetiva, das políticas económicas, sociais, culturais e ecológicas. Desta forma, a Carta de Torremolinos tinha como objetivos fomentar a concretização do “(...) *desenvolvimento socioeconómico equilibrado das regiões; a melhoria da qualidade de vida; a gestão responsável dos recursos naturais e a proteção do ambiente; a utilização racional do território.*” (Carta de Torremolinos, 1983).

Em 1986 constatou-se que a acessibilidade e a disponibilidade de espaços públicos no interior da cidade estavam estritamente relacionadas com uma melhor qualidade do ambiente urbano, um maior sentimento de segurança e uma maior coesão social. Esta situação abriu novos horizontes na forma de pensar a cidade, uma vez que esta tinha de ser pensada como um todo e não só como área edificada. Assim em 1987, a Assembleia Geral do ICOMOS ratificou a “Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas”, de extrema importância para a salvaguarda dos valores patrimoniais das cidades históricas.

A reabilitação passou a apresentar uma visão estratégica mais abrangente, assente num processo multisectorial de longo prazo, que agregava um conjunto de intervenções cada vez mais complexas, que favoreciam o bem-estar e as condições de vida dos cidadãos. Na sequência do processo de reabilitação foram desenvolvidos mecanismos para envolver a população, aproximando-a do processo, de modo a cultivar um "(...) sentimento de pertença e de identidade das populações relativamente aos territórios, da confiança e da iniciativa dos indivíduos e grupos, o reforço dos laços sociais e de entreajuda, bem como do espírito de cidadania." (PINHO, 2009, p.160).

No final da década de 1980, outro bom exemplo foi Barcelona, com a elaboração do denominado "Plano de Ação Integral", que agregou outros planos já desenvolvidos e tinha como objetivos "(...) reduzir a congestão urbana, renovar infraestruturas básicas, promover a modernização da economia, melhorar a mobilidade interna e a rede de transportes públicos e também reabilitar a arquitetura histórica." (Ferreira, 2007, p.64). A sua implementação entre 1988 e 1998, nos quatro bairros mais importantes do centro da cidade, resultou na "(...) criação de vários espaços públicos constituído por 2 parques e 26 praças; a plantação de mais de 4000 árvores; a construção de 1700 novas casas, a pavimentação de 308 ruas e a construção de 6 novos centros cívicos, 3 lares de idosos e 5 complexos desportivos adicionais" (Ferreira, 2007, p.65)

Em paralelo a este plano, ocorreu uma megaoperação de regeneração urbana da zona portuária, no âmbito da preparação dos Jogos Olímpicos de Barcelona de 1992. Esta intervenção promoveu a reconversão da ocupação industrial da zona marginal de Barcelona, tornando esta intervenção numa das mais emblemáticas operações europeias de regeneração urbana.

Na sequência das mudanças globais e preocupações com o futuro das cidades, a CPPLRE organizou em 1990 a "Conferência Europeia de Cidades: Estratégias e Programas", na qual foram estabelecidas as bases para a elaboração da Carta Urbana Europeia, publicada em 1992, em simultâneo com a Declaração Europeia dos Direitos Urbanos. A referida carta tinha os seguintes objetivos: "(...) fornecer um instrumento prático e um manual de gestão urbana



Figura 3.6 – Vista aérea da cidade de Barcelona _ Fonte: <http://www.dicasdeumacarioca.rio/rio-2016-o-legado/>

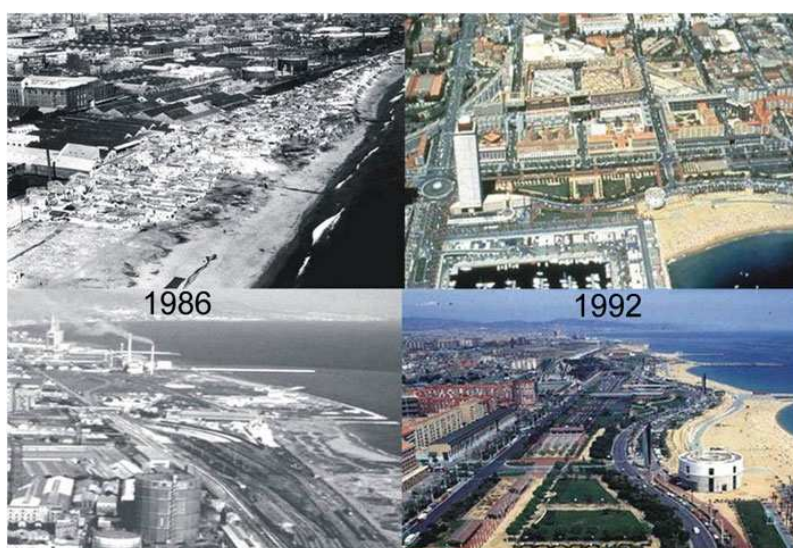


Figura 3.7 – Zona Portuária, Barcelona _ Fonte: <http://www.dicasdeumacarioca.rio/rio-2016-o-legado/>

para as autoridades locais; definir os elementos principais para uma eventual Convenção dos Direitos Urbanos a realizar no futuro; constituir um “cartão de visita” do Conselho da Europa em matérias relacionadas com o ambiente construído, sintetizando as conclusões do seu trabalho até à data.” (Carta Urbana Europeia, 1992).

Em 2000, surgiu um novo modelo de gestão assente em Redes Estratégicas de Regeneração Urbana, isto é, uma rede de agências que trabalham em parceria, promovendo mais relações de trabalho entre as agências públicas do governo central e local e o setor privado, indústria, comércio e associações comunitárias locais. De acordo com este modelo a cidade de Sheffield, em Inglaterra é um caso de sucesso. A partir de 2010, demonstrou como a participação dos cidadãos é o fator chave na implementação de políticas de regeneração urbana para uma sociedade mais inclusiva e abrangente, permitindo a capacitação da comunidade.

Em simultâneo surge o conceito de desenvolvimento sustentável, que ficou intrínseco às políticas urbanas e sectoriais no âmbito da reabilitação urbana. Para além disso, o desenvolvimento sustentável, tornou-se mais abrangente, e passou a conjugar o crescimento económico com a proteção do ambiente e a incluir preocupações e objetivos sociais e culturais, de modo a legitimar as intenções da comunidade em termos de inclusão social e valorização dos recursos ambientais e culturais. Na sequência das políticas da União Europeia, para promover a coesão social e a redução das assimetrias surgiu em 1993, o Fundo de Coesão que reforçou o financiamento dos Fundos Estruturais.

3.3 A reabilitação urbana em Portugal

3.3.1 Evolução do quadro legal

“A reabilitação é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.”

(n.º 1 do artigo 61.º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio (Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo)).

Em Portugal, tem-se verificado uma progressiva preocupação sobre a relevância cultural e a necessidade socioeconómica de reabilitar o património urbano de valor excecional, degradado por décadas de negligência e abandono.

A reabilitação urbana começou a ganhar alguma notoriedade nos finais dos anos 1980, com um maior número de intervenções e ações mais consistentes. Contudo há referências a intervenções semelhantes em meados dos anos 1960, nomeadamente na zona ribeirinha do Porto. A nova política de intervenção em áreas urbanas degradadas centrou-se em dois princípios básicos: estado de conservação do património histórico-arquitetónico e manutenção da população nos centros das cidades. A exemplo dessa política foram implementadas as intervenções da Ribeira-Barredo (Estudo de Renovação Urbana do Barredo, 1969), no Porto e a recuperação dos centros históricos de Guimarães e Évora.

A primeira legislação sobre reabilitação urbana foi publicada em 2004 (**Decreto-Lei n.º 104/2004** de 7 de maio). Este diploma procurou responder às diversas preocupações, através da regulamentação do regime jurídico excecional da reabilitação urbana de zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística. Segundo o referido regime jurídico, foi possibilitado aos municípios constituírem Sociedades de Reabilitação Urbanas (SRU), as quais passaram a reunir alguns dos poderes da esfera administrativa do poder local, como por exemplo poderes para realizar expropriações, licenciamento, realojamentos, fiscalização das obras de reabilitação, entre outras existentes no interior das áreas de intervenção das SRU. De uma forma genérica, as SRU são empresas de capitais exclusivamente públicos, que pretendem fomentar a reabilitação urbana de áreas degradadas da cidade. Estas empresas estão presentes em todo o processo, desde a delimitação das áreas de intervenção, elaboração da estratégia, desenvolvimento de modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana e como intermediárias entre proprietários e possíveis investidores. De um modo geral, as SRU apresentam os seguintes eixos estratégicos: promover a reabilitação da ARU; criar fatores de atratividade sustentada que valorizem a ARU nos planos social, cultural e económico; dinamizar e coordenar iniciativas e recursos públicos e privados. A primeira SRU foi constituída ocorreu a 27 de novembro de 2004, na cidade do Porto, e passou a designar-se por “A Porto Vivo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A.”.



Figura 3.8 – Primeira SRU constituída em Portugal – Porto Vivo_ Fonte: Propria

A sucessão de políticas de apoio à construção nova, em detrimento da reabilitação do edificado existente, ao congelamento das rendas, o que provocou a descapitalização dos senhorios a partir da década de 1940, e às dificuldades de licenciamento de obras em zonas de reconhecido valor histórico e, por último, a crise económica global, despoletada em 2008, motivaram um sucessivo abandono dos Centros Históricos nacionais, à semelhança do que aconteceu noutras cidades europeias.

Para inverter esta situação, em 2009, surgiu o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (RJRU), (**Decreto-Lei n.º 307/2009** de 23 de outubro), o qual define a reabilitação urbana como “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, conservação ou demolição dos edifícios.” Desta forma, a reabilitação urbana assume-se como, “uma componente indispensável da política de cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.” (Decreto-Lei n.º 307/2009). Através do desenvolvimento

de um procedimento desta natureza, espera-se favorecer o equilíbrio social e promover a qualidade de vida das populações, para a dinamização económica e criação de emprego, para além da salvaguarda dos recursos naturais da área envolvente. O RJRU foi antecedido pela Lei do Orçamento do Estado para 2009, que apresentou um conjunto de benefícios para a reabilitação urbana e introduziu o estatuto dos benefícios fiscais, para áreas delimitadas para efeitos de reabilitação urbana.

A **Lei n.º 32/2012** de 14 de agosto, foi a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e estabeleceu medidas para agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, tal como proporcionar em momentos diferenciados a delimitação da área de reabilitação urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana. O referido diploma introduz a definição, de “*área de reabilitação urbana (ARU)*” como “*a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;*” (alínea b) do artigo 2.º), de “*operação de reabilitação urbana (ORU)*” como “*o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área*” (alínea h) do artigo 2.º) e de “*unidade de intervenção*”, como “*(...) a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.*” (alínea k) do artigo 2.º)

De acordo com o presente diploma, “a cada ARU corresponde uma ORU” (n.º 4 do artigo 7º). Se a ORU se direciona essencialmente para a reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma estratégia de reabilitação e denomina-se ORU simples; quando a ORU está vocacionada para a reabilitação do edificado e requalificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes urbanos de utilização coletiva e está associada a um programa de investimento público, é enquadrada por um programa estratégico de reabilitação, adotando a denominação de ORU sistemática.



Figura 3.9 – Esquema baseado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)_ Fonte: Elaboração própria

A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana é uma competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Na sequência da aprovação da ARU, esta área fica sujeita à definição de um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, tal como a atribuição aos proprietários, de conjunto de apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Com a entrada em vigor do novo RJRU, Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, foram delimitadas 30 ARU, contra apenas seis na sequência da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Contudo, depois da primeira alteração ao RJRU, Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, foram delimitadas 502 ARU. De modo a evidenciar o acima descrito, apresenta-se a experiência de três Intervenções, de reconhecido sucesso em Portugal: Porto, Viseu e Almada.

3.3.2 *Análise de boas práticas*

Porto

O centro histórico da cidade do Porto foi classificado como património mundial da humanidade, a 5 de dezembro de 1996, pela UNESCO, dado o seu valor universal excecional face ao seu “tecido urbano e inúmeros edifícios históricos, que testemunharam ao longo dos séculos, o desenvolvimento de uma cidade europeia, assente em ligações comerciais e culturais.”



Figura 3.10 – Centro Histórico do Porto_ Fonte: Própria

Na sequência do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, foi constituída a Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A, a 27 de novembro de 2004. A Porto Vivo, SRU é uma empresa de capitais exclusivamente públicos, que tem como acionistas o Estado, representado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), e a Câmara Municipal do Porto, e apresenta como missão promover a reabilitação urbana da área abrangida pelas freguesias da Sé; Miragaia; S. Nicolau; Vitória; Massarelos; Bonfim; Cedofeita e Santo Ildefonso, que corresponde à área delimitada como área crítica de recuperação e reconversão urbanística da cidade do Porto.



Figura 3.11 – Centro Histórico do Porto_ Fonte: Própria

Segundo o RJRU (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), a Porto Vivo, SRU, promove a reabilitação urbana mediante a definição de áreas de reabilitação urbana e de unidades de intervenção, que por norma assentam sobre um quarteirão. Para cada unidade é elaborado um programa de execução, com as opções estratégicas de reabilitação e revitalização urbana.

A delimitação da **ARU do centro histórico do Porto** foi aprovada pela Assembleia Municipal a 4 de junho de 2012, e corresponde a uma área aproximada de 49 hectares.

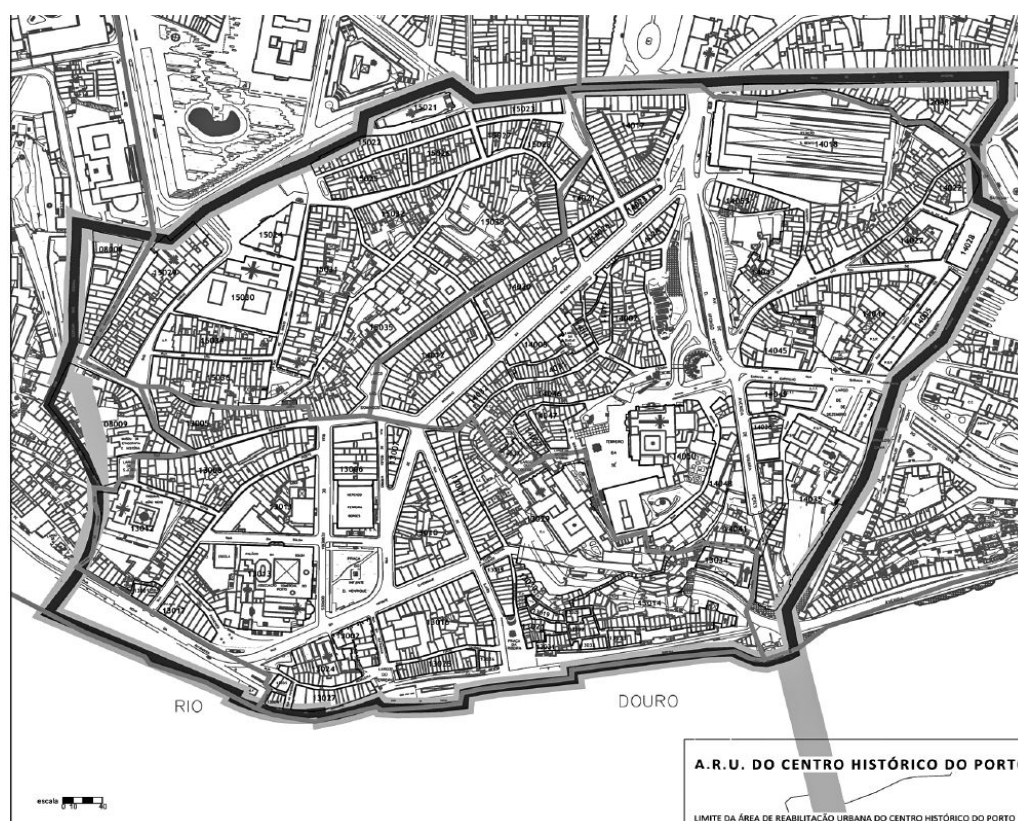


Figura 3.12 – ARU Centro Histórico do Porto – fonte: <https://dre.pt/application/dir/pdf2sdip/2012/07/134000000/2470224702.pdf>

Tabela 3.1 – Resumo do processo de constituição ARU e ORU do Centro Histórico do Porto

Enquadramento Legal

Situação do Processo

Entidade Gestora

Processo de Constituição

Âmbito Temporal

Aprovação da Câmara Municipal

Aprovação do IHRU

Aprovação da Assembleia Municipal

Publicação DR II Série

Decreto-lei n.º 307/2009, DR n.º 206/2009 de 23 de outubro

ARU E ORU SISTEMÁTICA APROVADAS

| ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA | OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA |
|---|--|
| Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana | Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana |
| | Instrumento Próprio |
| 15 anos | 15 anos |
| 2011-02-15 | 2011-02-15 |
| 2012-01-25 | 2012-01-25 |
| 2012-06-04 | 2012-06-04 |
| Aviso n.º 9562/2012. D.R. n.º 134, Série II de 2012-07-12 | |

Fonte: http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU_paginas/ARUs_Porto.html

Segundo o relatório de monitorização do centro histórico de 2014 (VALENÇA, 2014), em 2012 os edifícios reabilitados eram 13 (3 públicos e 10 privados), em 2013 34 (6 públicos e 28 privados) e em 2014 (último registo publicado) 63 (3 públicos e 60 privados). Estes números mostram que a reabilitação tem progredido positivamente e o centro histórico é encarado com um local a valorizar, com potencial local para investimento e para novas vivências, nomeadamente residência permanente.

Em termos de levantamento do estado de conservação entre 2012-2014 verifica-se que a evolução foi positiva pelo número de edifícios reabilitados e pela percentagem de parcelas em obra em 2014, que corresponde a mais 2% que em 2012. No que se refere às funcionalidades da área entre 2012 e 2014 o mais evidente é o aumento do número de hotéis licenciados e de parcelas destinadas apenas a habitação e a comércio, já o número de equipamentos e de serviços não se alterou. De um modo geral, a ARU de centro histórico do Porto tem atingido os seus objetivos e com benefícios para a cidade.



Figura 3.13 – Centro Histórico do Porto _ Fonte: Própria



Figura 3.14 – Exemplo de um edifício reabilitado no centro histórico do Porto _ Fonte: Própria

Viseu

O centro histórico de Viseu, ao longo das últimas décadas, tem estado sob a proteção de diversas medidas, expostas em diferentes diplomas legais. Essas medidas possibilitaram a classificação de edifícios emblemáticos e das zonas envolventes, essencial para a consolidação da identidade histórica e cultural da cidade.



Figura 3.15 – Adro da Sé – centro histórico de Viseu _ Fonte: Própria

Exemplo disso foi a “ACRRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística” (Art.º n.º 41 do D.L. n.º 794/76), tal como o “Regulamento de Salvaguarda e Revitalização da Zona Histórica” (publicado a 1/8/2002) e o “Estudo de Enquadramento Estratégico da ACRRU”, elaborado em 2008 pela Parque Expo SA, no qual se integrava as orientações da Política das cidades “POLIS XXI”. A designada ACRRU correspondia fundamentalmente ao centro histórico

e abarcava uma área de aproximadamente 25,4 hectares, envolvendo 628 edifícios, dos quais 152 em mau estado de conservação. (TRIBUNAL DE CONTAS, 2016)

De modo a dar resposta à reabilitação urbana do centro histórico foi constituída, em 2005, a Viseu Novo, SRU, empresa de capitais exclusivamente públicos, que tinha como acionistas o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e o Município de Viseu. Esta tinha como âmbito de atuação o *“objeto social exclusivo [de] promover a reabilitação urbana e a reconversão do património.”* (TRIBUNAL DE CONTAS, 2016). O capital social era subscrito pelo Município de Viseu em 55% e pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. em 45%, conforme os estatutos da sociedade. O Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu, denominado Viseu Viva, de setembro de 2014, apresentava como prioridades estratégicas de médio prazo os seguintes eixos estratégicos: *“(…) O desenvolvimento económico, a atração de investimento e internacionalização; O reforço da solidariedade e a inclusão social; A Coesão Territorial e a Revitalização do Centro Histórico e das Aldeias.”* (MUNICÍPIO DE VISEU, 2014)

Com este plano o Município de Viseu pretendia valorizar o centro histórico, na perspetiva da promoção da conservação e restauro e da reabilitação urbana, tal como, com a recuperação de antigos usos habitacionais e comerciais, com um maior investimento na melhoria do ambiente urbano, do conforto e da comodidade das pessoas e na animação. O Município pretendia desenvolver um programa de reabilitação que estabelecesse as bases, para ao longo da próxima década, realizar uma candidatura à lista de Património da Humanidade, da UNESCO. Também em setembro de 2014, o Município de Viseu deliberou converter a ACRRU, em Área de Reabilitação Urbana (ARU), e incluir novas áreas na política prioritária de reabilitação urbana de Viseu, como a zona da Ribeira, da Cava de Viriato e do Bairro Municipal da Cadeia. (MUNICÍPIO DE VISEU, 2015)



Figura 3.16– Rua Dr. Luiz Ferreira, centro histórico de Viseu _
Fonte:Streetview-<https://www.google.pt/maps/@40.6591794,-7.9119516,3a,75y,179.71h,87.81t/data=!3m6!1e1!3m4!1sjaqNmu2-PBtpppp7338KLQ!2e0!7i13312!8i6656>



Figura 3.17 – Bairro Municipal, Viseu _ Fonte:Streetview-
https://www.google.pt/maps/@40.6606769,-7.9227636,3a,75y,56.79h,76.83t/data=!3m6!1e1!3m4!1sJVqjHoxQXSJAOCrL_64gA!2e0!7i13312!8i6656



Figura 3.18– Praça de D. Duarte, centro histórico de Viseu _
Fonte:Streetview-<https://www.google.pt/maps/@40.6593342,-7.9117005,3a,75y,148.53h,93.05t/data=!3m6!1e1!3m4!1sWH7Z6gSQf9AZgT8vTwqpyA!2e0!7i13312!8i6656>

Tabela 3.2 – Resumo do processo de constituição ARU do Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato e Núcleo Histórico do Bairro Municipal de Viseu

| | |
|-----------------------------------|---|
| Enquadramento Legal | Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que altera e república o D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro |
| Situação do Processo | ARU APROVADA |
| Entidade Gestora | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA |
| Processo de Constituição | Viseu Novo, SRU |
| Âmbito Temporal | 3 anos |
| Aprovação da Câmara Municipal | 2015-08-27 |
| Comunicação ao IHRU | 2015-11-04 |
| Aprovação da Assembleia Municipal | 2015-09-25 |
| Publicação DR II Série | Edital n.º 993/2015 - Diário da República n.º 215/2015, Série II de 2015-11-03 |

Fonte: http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU_paginas/ARUs_Viseu.html

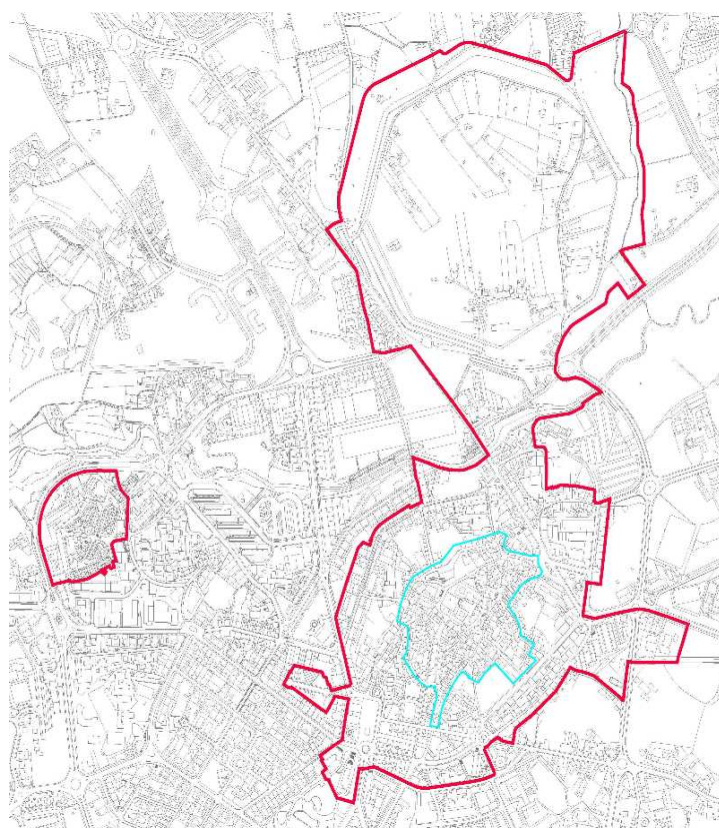


Figura 3.19 – ARU Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato e Núcleo Histórico do Bairro Municipal de Viseu _ Fonte: [http://www.viseunovo.pt/source/Legisla%C3%A7%C3%A3o/Planta_da_ARU%20\(2\).dwg%20Layout1%20\(1\).pdf](http://www.viseunovo.pt/source/Legisla%C3%A7%C3%A3o/Planta_da_ARU%20(2).dwg%20Layout1%20(1).pdf)

No entanto a **ARU - “Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato e Núcleo Histórico do Bairro Municipal de Viseu”**, apenas foi aprovada pela Assembleia Municipal a 25 de setembro de 2015. Esta foi delimitada com o objetivo de valorizar, reabilitar e proteger de forma especial zonas patrimonialmente relevantes, mas social e economicamente deprimidas. Desta forma, a ARU de Viseu compreende o Centro Histórico de Viseu, o Bairro Municipal, a Zona da Ribeira e a Cava de Viriato, abrangendo 1 154 edifícios, 66 quarteirões e uma área de aproximadamente 103,7 hectares. (Viseu Novo, S/D).

Para a reforçar o papel da ARU, o município desenvolveu para esta área um conjunto de projetos e direcionou elevados investimentos,

por forma a reverter o processo de regressão populacional e económica do centro. Com esses projetos e obras pretende repensar e reestruturar o casco antigo da cidade, e responder às necessidades e expectativas de quem o habita, exerce a sua atividade e visita.

Segundo os resultados anuais de 2015 apresentados ao Município pela Sociedade de Reabilitação Urbana VISEU NOVO, o ano de 2015 foi o melhor de sempre em termos da atividade de reabilitação urbana do centro histórico. Em 2015 foram transacionados 50 imóveis do centro histórico e 36 prédios receberam incentivos municipais à reabilitação de fachadas de prédios degradados. Comparativamente com o ano de 2009, “(...) o número

Figura 3.20— Praça de D. Duarte, centro histórico de Viseu _
Fonte: Streetview_ <https://www.google.pt/maps/@40.659567,-7.9114578,3a,75y,249.53h,97.8t/data=!3m6!1e1!3m4!1sBmM2JDM6dUXeQ8AL0NOJ!7m2!1e0!1j1!3j1!2j8!6e6?hl=pt-PT>

Almada

A photograph of the exterior of the Church of San Giovanni Evangelista in Palermo. The facade is painted a vibrant light blue, contrasting with the white stone of the bell tower on the left and the entrance's frame. The central entrance features a large, dark wooden door with a decorative pediment. Above the door is a window with a blue and white patterned glass. To the left of the door, there is a small plaque and a poster. A set of stone steps leads up to the door, flanked by black metal railings. A person is sitting on the steps. The bell tower has a small arched opening and a dome. The overall style is Baroque.

Figura 3.22 – Igreja de Nossa Senhora do Bom Sucesso, Cacilhas, Almada _ Fonte: Própria

Figura 3.21 – Rua Cândido dos Reis, Cacilhas, Almada Fonte: Própria

23

A Câmara Municipal de Almada tem estado a desenvolver um processo de revitalização dos vários núcleos históricos das freguesias do concelho. A autarquia avançou para a constituição da ARU de Cacilhas em 2011 a primeira ARU do país. A ARU insere-se na estratégia municipal de revitalização dos núcleos históricos e abrange uma área que inclui a Rua Cândido dos Reis, o Beco do Bom Sucesso, o Largo dos Bombeiros Voluntários e partes das Ruas Carvalho Freirinha e Elias Garcia.



A ARU de Cacilhas visa assegurar a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, melhorar condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e garantir a proteção, promoção e valorização do património cultural. Engloba 76 edifícios e uma área de aproximadamente 8169 m². (MUNICÍPIO DE ALMADA, 2010).

A ARU introduziu diversas vantagens para quem decida reabilitar os seus edifícios, beneficiando proprietários e arrendatários:

comparticipação financeira das obras, benefícios fiscais e incentivos ao arrendamento. A ARU integra um conceito abrangente de reabilitação urbana, que valoriza a vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas também o desenvolvimento de intervenções integradoras e coordenadas com os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.



Figura 3.24 – Largo dos Bombeiros Voluntários, Cacilhas, Almada _ Fonte: M.F.A., Cacilhas, Almada _ Fonte: Própria



Figura 3.25 – Avenida Aliança Povo, Cacilhas, Almada _ Fonte: M.F.A., Cacilhas, Almada _ Fonte: Própria

De acordo com o relatório de monitorização da ARU de Cacilhas_ 2016, referente ao período entre 16 de maio de 2011 e 16 de maio de 2016, em 2011 existiam na área de intervenção cerca de 30% fogos devolutos, tendo sido intervencionados ao longo destes anos e com o auxílio do processo de reabilitação urbana 96 fogos, dos quais 26 estavam devolutos. Contudo é importante referir que, à data, todos os fogos se encontram ocupados e na sua esmagadora maioria no regime de arrendamento, o que demonstra o sucesso do processo de reabilitação urbana de Cacilhas. (MUNICÍPIO DE ALMADA, 2016). Na sequência da reabilitação do edificado pelos particulares, a câmara municipal realizou obras no espaço público integrado na ARU, nomeadamente a instalação do Centro de Turismo no antigo quartel dos Bombeiros Voluntários de Cacilhas e a requalificação e pedonalização da Rua Cândido dos Reis.



Figura 3.26 – Rua Cândido dos Reis, Cacilhas, Almada _ Fonte: Própria

Tabela 3.3 – Resumo do processo de constituição ARU e ORU de Cacilhas, Almada

Enquadramento Legal
Situação do Processo

Entidade Gestora
Processo de Constituição
Âmbito Temporal
Aprovação da Câmara Municipal
Aprovação do IHRU
Aprovação da Assembleia Municipal
Publicação DR II Série

Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro
ARU E ORU SIMPLES APROVADAS

| ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA | OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Câmara Municipal | Câmara Municipal |
| 10 anos | Instrumento Próprio |
| 2010-09-22 | 10 anos |
| 2010-10-06 | 2010-09-22 |
| 2011-02-25 | 2010-10-06 |
| | 2011-02-25 |

Aviso n.º 446/2011. D.R. n.º 94, Série II de 2011-05-16

Fonte:http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU_paginas/ARUs_Almada.html



Figura 3.27 – Rua Cândido dos Reis, Cacilhas, Almada _ Fonte: Própria



Figura 3.28 – Rua Cândido dos Reis, Cacilhas, Almada _ Fonte: Própria

O investimento realizado na área da ARU, em obra pública, assim como a sua localização geográfica, foram fatores decisivos na atração de investimentos externos, tendo o município a preocupação de assegurar a manutenção dos residentes, património fundamental de qualquer área histórica. Desta forma, e tendo em consideração o número de candidaturas aprovadas e em curso e a

capacidade de atração de investimento externo, que se tem verificado, prever-se que a operação de reabilitação tal como prevista no “Documento Estratégico” da ARU de Cacilhas possa estar concluída antes do prazo preestabelecido de dez anos.

Nos cinco anos de execução, e relativamente à reabilitação do edificado, a maioria dos edifícios apresenta um estado de conservação regular ou bom, situação devida às inúmeras intervenções realizadas e em curso. (MUNICÍPIO DE ALMADA, 2016).

3.4 Síntese

O conceito de reabilitação urbana tem evoluído, em termos de princípios e objetivos de atuação, desde a década de 1950. O conceito é muito abrangente e complexo, envolvendo objetivos associados à conservação e defesa do património construído, ao desenvolvimento sustentável, ao ordenamento do território e à coesão social e cultural. No contexto europeu as políticas de reabilitação urbana surgiram, após a realização da Convenção de Haia, da Convenção Cultural Europeia e da publicação da Carta Social Europeia, tendo sido posteriormente definidos os deveres das entidades públicas para efeitos de atuação e execução da reabilitação urbana. Desta forma, foi consolidado o conceito e delineada a resposta socioeconómica, ambiental e funcional a dar às áreas urbanas antigas, que se encontravam degradadas e em declínio económico e social. Ao longo das últimas décadas surgiram adaptações de acordo com a evolução da sociedade e das suas necessidades. Exemplo disso foram as transformações na forma de pensar e de executar os processos de reabilitação, na sequência do novo modelo de cidades sustentáveis. Assim, a reabilitação urbana tornou-se num dos objetivos prioritários do desenvolvimento urbano sustentável, o que motivou que os Fundos Estruturais, dos últimos quadros comunitário e do atual tenham reforçado o apoio financeiro à reabilitação urbana. Desta forma a reabilitação assumiu um papel crucial para o crescimento económico e para o desenvolvimento local, o que favoreceu as comunidades das áreas abrangidas, em termos de desenvolvimento humano.

Em Portugal, a reabilitação urbana iniciou-se um pouco mais tarde que no resto da Europa. Contudo, nos últimos anos verificou-se uma preocupação crescente com a necessidade reabilitar o património edificado degradado e as infraestruturas públicas. Em 2004 a primeira legislação específica sobre o regime jurídico excecional da reabilitação urbana, de zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, despoletou as primeiras iniciativas de reabilitação e possibilitou a constituição das Sociedades de Reabilitação Urbanas (SRU). Em 2009 surgiu o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (RJRU), alterado em 2012. O referido diploma introduz a definição de área de reabilitação urbana e de unidade de intervenção, bem como benefícios fiscais significativos associados aos impostos municipais sobre o património, tal como a atribuição aos proprietários, de apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

As experiências desenvolvidas na cidade do Porto (na ARU do Centro histórico do Porto), na cidade de Viseu (na ARU Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato e Núcleo Histórico do Bairro Municipal de Viseu) e na cidade de Almada (na ARU de Cacilhas) ilustram o sucesso das intervenções.

Tabela 3.4 – Resumo comparativo da ARU do Centro Histórico do Porto, ARU de Viseu e ARU de Cacilhas

| | PORTO | VISEU | ALMADA |
|--|--|---|---|
| Denominação | – ARU do Centro Histórico do Porto | – ARU Viseu – Centro Histórico, Ribeira Cava de Viriato e Bairro Municipal | – ARU de Cacilhas |
| Modelo | – ARU Sistemática | – ARU Sistemática | – ARU Simples |
| Operação de reabilitação urbana | – ORU Sistemática | – ORU Sistemática | – ORU Simples |
| Entidade Gestora | – Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A | – Viseu Novo, SRU | – Câmara Municipal de Almada |
| Prazo de Execução | – 15 anos | – 15 anos | – 10 anos |
| Área | – 49 hectares | – 103,7 hectares | – 8169 m2 |
| Aprovação da Assemb. Municipal | – 2015-02-20 | – 2015-09-25 | – 2011-02-25 |
| Publicação DR II Série | – Aviso n.º 3440/2015 - DR n.º 63/2015, Série II de 2015-03-31 | – Edital n.º 993/2015 - Diário da República n.º 215/2015, Série II de 2015-11-03 | – Aviso n.º 446/2011. D.R. n.º 94, Série II de 2011-05-16 |
| Objetivos Estratégicos | <ul style="list-style-type: none"> – Agilizar o procedimento de licenciamento urbanístico, aperfeiçoar os critérios de apreciação e licenciamento das operações urbanísticas e promover a qualificação dos operadores e intervenientes na reabilitação do edificado, – Equilibrar territorial, social e funcionalmente o processo de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto com a escolha criteriosa das prioridades de execução das suboperações e de definição de novas unidades de intervenção, – Sanar a cicatriz urbana, aberta pela Avenida da Ponte, – Aperfeiçoar o regime fiscal / programas de financiamento, aplicáveis a áreas e edifícios classificados, – Mobilizar a comunidade dos interessados nesta operação. | <ul style="list-style-type: none"> – Incentivar uma tendência de reocupação destes núcleos urbanos com habitação, comércio e serviços, conferindo-lhe uma dinâmica própria e mais atual; – Salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte da história do local – Contribuir para o desenvolvimento pelos seus habitantes de sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar onde residem. | <ul style="list-style-type: none"> – Assegurar a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente inadequados; – Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados; – Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural; – Modernizar as infraestruturas urbanas; – Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; – Fomentar a revitalização urbana; – Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente; – Promover a fixação de população jovem. |

| | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| <p>Objetivos Específicos</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Reabilitar integralmente o sistema infraestrutural nos dois primeiros quinquênios do prazo de execução da operação, – Consolidar as intervenções de reabilitação urbana, já iniciadas, até final do primeiro triénio daquele prazo, incluindo a definição de unidades de intervenção na frente urbana oeste, da Rua das Flores, – Abrir novas frentes (unidades de intervenção), na sequência das intervenções nos subsistemas infraestruturais, de acordo com prioridades a estabelecer e tendo em conta a progressiva disponibilização de recursos técnicos e humanos, tendo como limite temporal o 12º ano da execução da operação, – Concretizar o programa e preparar o lançamento do projeto de reabilitação da Avenida da Ponte, no primeiro triénio, – Alargar, com o início da operação, a atividade licenciadora da Comissão Especial de Apreciação a toda a área do Centro Histórico do Porto, – Constituir a equipa de gestão da operação de reabilitação urbana após a publicação oficial, em Diário da República, da delimitação da ARU, – Criar um grupo de trabalho, não permanente, para estudar e propor aperfeiçoamentos do regime fiscal / programas de financiamento, aplicáveis ao Centro Histórico do Porto. – Estabelecer e desencadear o processo de auscultação da comunidade de interessados do Centro Histórico do Porto após o início da operação. | <ul style="list-style-type: none"> – Preservar e salvaguardar os valores e recursos naturais, integrando-os num sistema de espaços verdes estruturado a nível concelhio, independentemente da sua natureza pública ou privada; – Reabilitar com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis; – Valorizar e reforçar a identidade única do território através da revitalização e reabilitação do seu património natural, histórico, cultural e económico; – Potenciar o desenvolvimento socioeconómico através da promoção e ampliação da oferta turística e de outras atividades compatíveis; – Resolução das carências e limitações das infraestruturas e equipamentos; – Garantir uma eficiente articulação entre a zona à cota alta e a zona à cota baixa, centrada no Funicular e outros meios coletivos de transporte, potenciando e valorizando os aspetos positivos dos seus impactos e minimizando os seus efeitos intrusivos; – Melhorar a circulação viária e a sua segurança, estabelecendo a sua gestão adequada e a sua articulação com uma estrutura de estacionamento equilibrada; – Requalificar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos ou degradados e os espaços verdes; – Introduzir uma rede de percursos pedonais (ou cicláveis) que permita um melhor conhecimento do território; – Fomentar a implementação de critérios de eficiência energética – Dar prioridade à conservação periódica do edificado; – Lançar a candidatura do Centro Histórico de Viseu a Património da Humanidade; | <ul style="list-style-type: none"> – Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados; – Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque – imobiliário urbano e dos espaços não edificados; – Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural; – Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana; – Modernizar as infraestruturas urbanas; – Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; – Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica; – Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente; – Promover a fixação de população jovem; – Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna; |
|-------------------------------------|--|--|--|

| | | | |
|------------------------------------|--|--|---|
| <p>Modelo de gestão</p> | <ul style="list-style-type: none"> - A operação de reabilitação urbana será executada pelos particulares, no que se refere à reabilitação dos edifícios de que sejam proprietários, podendo contar com a colaboração da entidade gestora (Porto Vivo, SRU). - Sempre que não seja obtido acordo quanto à execução das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora, que também promoverá as suboperações urbanísticas preconizadas para o espaço público, neste caso, em articulação com o município. | <ul style="list-style-type: none"> - Prestar apoio às iniciativas dos particulares, nomeadamente através da promoção de um atendimento de proximidade que permitirá, de um modo permanente o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as condicionantes e normas aplicáveis aos projetos de reabilitação (arquitetura e engenharia); - Melhorar a gestão dos apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos sobre os imóveis; - Apoiar o desenvolvimento das aptidões dos recursos humanos designadamente através da sua participação em ações de formação profissional direcionadas para o tipo de função exercida; - Otimizar a identificação de anomalias que sejam detetadas no espaço e infraestruturas públicas na zona correspondem à ARU, | <ul style="list-style-type: none"> - Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e coerência estética. - O programa assegurará um atendimento prioritário às respetivas candidaturas, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação, mas também à posteriori durante a vigência do programa. - Os edifícios devolutos ou em ruínas serão alvo de reavaliação no sentido de assegurar o aumento da incidência da carga fiscal incentivando-se com isso a sua reabilitação. - Será incentivado o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens através do programa "Porta 65", ou outro que se venha a criar, com os benefícios inerentes ao facto da habitação se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana. |
| <p>Investimento privado</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 275 milhões de euros (entre 2005 a 2013) | <ul style="list-style-type: none"> - 2 milhões de euros | <ul style="list-style-type: none"> - 8 milhões de euros (entre 2011 a 2016) |
| <p>Investimento público</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 35,8 milhões de euros (entre 2005 a 2013) | <ul style="list-style-type: none"> - 16 milhões de euros | <ul style="list-style-type: none"> - 495 mil euros (Comparticipação da CMA entre 2011 a 2016) |

Fonte: http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU_paginas/ARUs_Porto.html,
http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU_paginas/ARUs_Viseu.html e
http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU_paginas/ARUs_Almada.html

4. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALCÁCER DO SAL

4.1 Enquadramento da cidade de Alcácer do Sal

4.1.1 Enquadramento Geográfico

A cidade de Alcácer do Sal é a sede de concelho e encontra-se inserida na NUTS III do Alentejo Litoral apresenta uma posição privilegiada face à sua proximidade e facilidade de acesso à Área Metropolitana de Lisboa (AML), principalmente às cidades de Setúbal e Lisboa. Contudo, importa também referir a proximidade geográfica às cidades de Sines e de Évora, tal como às zonas turísticas e balneares de Troia, Comporta e Carvalhal. No entanto a maioria da população residente na cidade apresenta uma ligação mais próxima com Setúbal e Lisboa, por via do emprego e da procura de serviços.

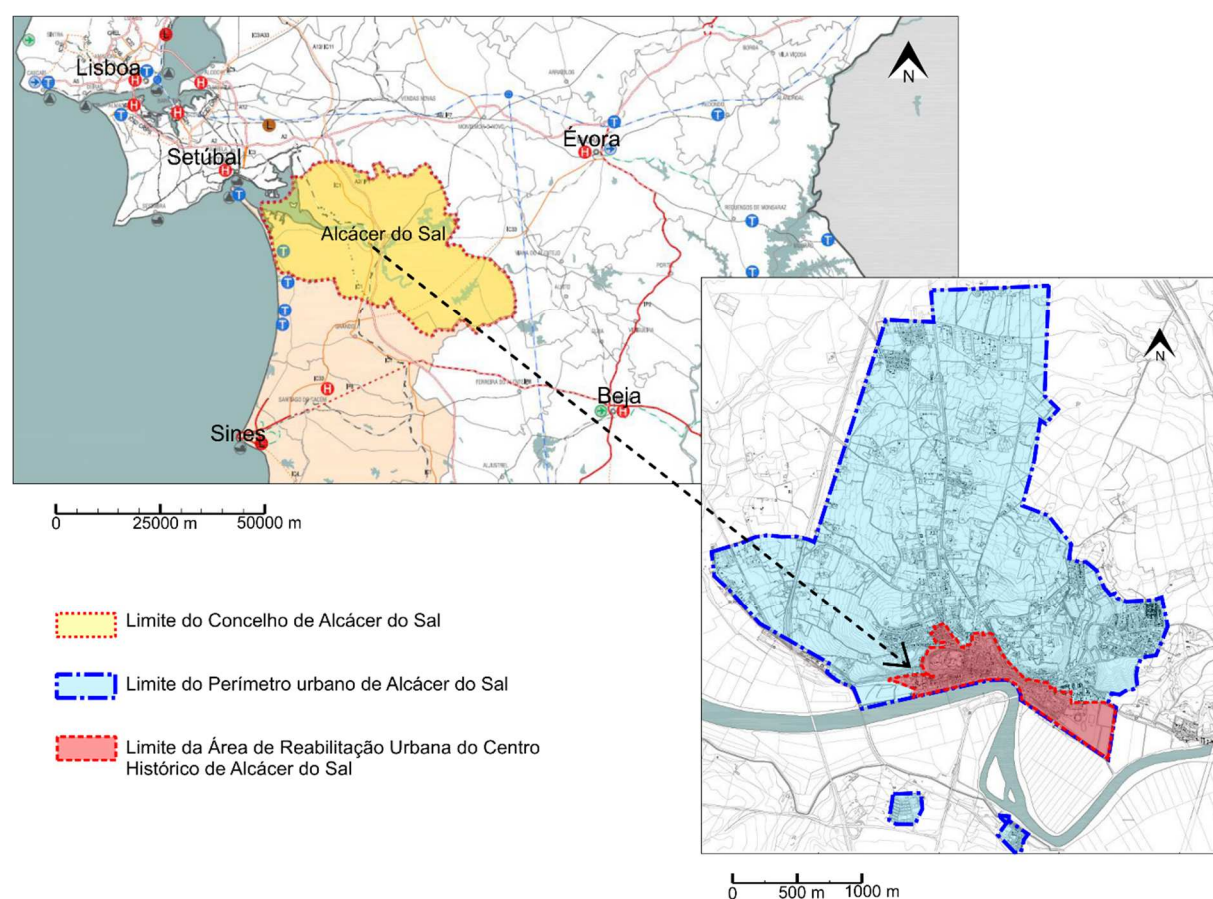


Figura 4.1 – Enquadramento geográfico da ARU da cidade de Alcácer do Sal _ Fonte: Elaboração própria com base em peças gráficas da EEEAS

4.1.2 Enquadramento Histórico e Cultural

A cidade de Alcácer do Sal tem uma implantação estratégica numa das colinas mais expressivas do Baixo Sado. Pelo menos desde a Idade do Ferro, o povoamento deste território concentrou-se sensivelmente no aglomerado urbano de Alcácer do Sal, que assim se tornou um espaço de acumulação de riqueza e uma posição estratégica em termos militares. No

espaço intramuros do centro histórico da cidade encontram-se marcas de diferentes períodos da história, o que demonstra que o local foi escolhido para aí serem construídas as diversas cidades que se foram sucedendo, construídas umas sobre as outras, desde há mais de 2000 anos. (PEREIRA, 2000, p.43).

A Beuipo sidérica foi um dos mais importantes povoados pré-romanos da costa atlântica da Península Ibérica, com uma atividade comercial intensa, rara cunhagem de moeda e um cosmopolitismo que a tornou entreposto das atividades económicas aí desenvolvidas e exercendo um papel agregador e simbólico em termos espirituais e culturais. Situação que se torna bem visível em cada escavação que se realiza, onde é fácil encontrar vestígios de elementos fenícios, gregos e púnicos. (FARIA, 2002, p. 22).

Após a ocupação militar romana, a cidade foi denominada Salacia Urbs Imperatoria. Neste período, calcula-se que tenha dominado boa parte do Baixo e Médio Sado, devido reter grande parte da atividade industrial ligada às atividades marinhas e à extração mineira do interior, concentrando uma influente elite, também aberta aos longínquos cultos orientais. (FARIA, 2002, p. 22) A cidade não se despovoou durante o período visigótico, embora a sua configuração seja ainda mal conhecida, parecendo que o domínio islâmico se iniciou de forma pactuada e mais ou menos pacífica, instalando-se a nova elite fundamentalmente no espaço urbano.

No decurso do domínio islâmico a cidade adquiriu a designação de Al-Qasr muçulmana. Neste período foi uma importante cidade fortificada, chave da defesa da costa atlântica, com influência militar sobre vastas zonas do Alentejo, assumindo-se como posição fronteiriça estratégica na dura guerra entre maometanos e cristãos. Manteve sempre o seu papel de charneira nos contactos entre o interior e o mar e uma intensa atividade naval. (CARVALHO, 2008, p.15).



Figura 4.2 - Castelo de Alcácer do Sal _ Fonte: Própria

Na Idade Média a cidade cristã de Alcácer do Sal teve um papel fundamental na construção do reino de Portugal, como sede da ordem militar de Santiago, decisiva no alargamento territorial a sul do Tejo. (PEREIRA, 2000, p.153).

Já nos tempos Modernos, a cidade contribuiu para a afirmação externa do país, sobretudo pelo empreendedorismo da linhagem dos Mascarenhas, embora o principal centro económico da região tenha passado para Setúbal. Todos estes



Figura 4.3 – Convento de Nossa Senhora da Aracaeli, atual Pousada Afonso II, Castelo de Alcácer do Sal, _ Fonte: Própria

acontecimentos do passado concedem, a Alcácer do Sal o estatuto de grande cidade histórica do litoral alentejano, a única com um povoamento intenso, de cariz urbano, em continuidade e na longa cronologia, tal como as velhas urbes ribeirinhas de Lisboa e de Santarém, também com importante papel nos contactos do interior do território com o mar. Esta situação é visível na concentração de valores patrimoniais assinaláveis em Alcácer do Sal, alguns singulares no contexto nacional, como por exemplo:

- o A área amuralhada do castelo de Alcácer do Sal, que se encontra abrangida pelo estatuto de monumento nacional (MN) ou imóvel de interesse público (IIP) devido ao seu imponente conjunto de muralhas e torres em taipa militar da época almóada, da última dinastia islâmica em Portugal, renovadas e acrescentadas já sob domínio cristão, definindo o atual perímetro muralhado.
- o No interior da zona amuralhada existem ainda estruturas que evidenciam os vestígios habitacionais e um templo pertencentes ao povoado da Idade do Ferro (no interior da denominada "Cripta Arqueológica"), a descoberto parte das estruturas de um



Figura 4.4 – Cripta Arqueológica do Castelo, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria

grande edifício público romano, provavelmente o fórum, uma área palatina muçulmana, adaptada a paço dos mestres da Ordem de Santiago e por fim o

Convento de Nossa Senhora da Aracoeli, dos maiores da ordem

das clarissas no sul do país (atualmente incorporado na pousada D. Afonso II), e a Igreja de Santa Maria do Castelo, o templo cristão mais antigo da cidade, que conserva elementos de transição entre o românico e o gótico da sua estrutura primitiva, bem como vestígios de reformas manuelinas e as capelas seiscentistas. De um modo geral todo o subsolo do espaço intramuros é um legado de extrema



Figura 4.5 – Cripta Arqueológica do Castelo, Alcácer do Sal _ Fonte: <http://www.cm-alcacerdosal.pt/pt/municipio/concelho/patrimonio/museus/cripta-arqueologica-do-castelo/>



Figura 4.6 – Igreja de Santa Maria do Castelo, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria

importância arqueológicas e esconde um património tão valioso ou mais que o anteriormente enumerado.

- O conjunto da Igreja e Convento de Santo António dos frades franciscanos também está classificado como IIP. A sua capela das Onze Mil Virgens, obra em mármore branco de Estremoz e zimbório em jaspe, e o portal principal, com seus relevos decorativos de tipo genovês, são notáveis testemunhos da introdução do Renascimento italiano em Portugal.



Figura 4.7 – Igreja de Santo António, Alcácer do Sal _Fonte: Própria

- A Igreja de Santiago, de fundação desconhecida, mas já existia no séc. XVII para responder aos fiéis, a ermida ganha a forma atual por ordem de D. João V, na qualidade de Grão-mestre da Ordem de Santiago, no século XVIII.



Figura 4.8 – Igreja de Santiago, Alcácer do Sal _Fonte: Própria

- A Igreja quinhentista da Misericórdia, de cuja época guarda apenas o portal lateral, sendo a tipologia geral maneirista e barroca.



Figura 4.9 – Igreja da Misericórdia, Alcácer do Sal _Fonte: Própria

- O Solar setecentista dos Salemas, classificado como imóvel de interesse concelhio (IIC), hoje biblioteca municipal.
- A antiga Igreja seiscentista do Espírito Santo, implantada no local onde existiu o hospital com o mesmo nome, do qual foi aproveitado o portal e pia de água benta manuelina, onde até há alguns anos atrás funcionou o Museu Municipal de Pedro Nunes. Atualmente o edifício está a ser alvo de reabilitação. (FARIA 2002 p.33-47).



Figura 4.10 – Solar dos Salemas, Alcácer do Sal _Fonte: Própria

A apesar da sua riqueza patrimonial, a cidade de Alcácer do Sal ainda não adquiriu o estatuto de cidade histórica.

4.2 Área de Reabilitação Urbana (ARU)

4.2.1 Inserção da ARU na cidade

A estrutura da cidade evidencia marcas de um crescimento natural, após extravasar das muralhas do castelo. O seu crescimento começou nos festos dominantes sobre o rio Sado e depois estendeu-se pelas encostas sul e nascente até atingir o rio, “barreira física”, que muito influenciou a cidade.

Ao longo dos séculos a cidade foi superando as varias condicionante e limitações, o que originou uma área urbana dispersa. Contudo sobressai um núcleo urbano principal onde se localiza o centro histórico, com valor histórico e urbanístico. A cidade evidencia características únicas, uma vez que se trata de uma urbe com mais de 2000 anos que se desenvolveu junto ao rio Sado e que hoje exhibe como imagem de referência o centro histórico que desce o morro do castelo até à frente ribeirinha.

O centro histórico de Alcácer é uma referência na cidade, devido à presença emblemática do Castelo, da sua área envolvente, da encosta sul e da frente ribeirinha. Contudo, estas necessitam de uma maior valorização e proteção, de modo a recuperar a dignidade de outrora e a favorecer a sua articulação com as áreas urbanas limítrofes. O edificado evidencia uma harmonia arquitetónica, devido à sua volumétrica e à natureza dos materiais aplicados.

As áreas que melhor caracterizam a imagem do aglomerado correspondem à marginal norte do rio Sado e a zona nascente da cidade na envolvente da avenida e do jardim público de origem de meados do século XX. Esta zona foi estruturante para a expansão urbana recente, que se tem desenvolvido de forma irregular nos espaços classificados como urbanizáveis no PDM, gerando uma malha urbana dispersa e inconsistente, com um desenho urbano confuso.



Figura 4.11 – Torre do Relógio, Castelo de Alcácer do Sal _Fonte: Própria



Figura 4.12 – Alcácer do Sal, na margem norte do Rio Sado _ Fonte: Própria



Figura 4.13 – Alcácer do Sal, lezíria do Rio Sado _Fonte: Própria

Ao longo das últimas décadas, o reduzido número de planos de ordenamento para além do PDM, dificultou o correto planeamento da cidade e contribuiu para uma expansão urbana pouco harmoniosa e coesa. Foram desenvolvidos alguns planos de pormenor, com o objetivo de criar áreas urbanas de expansão e preencher a malha urbana existente. Contudo, por não se adequarem à realidade social e à política de solos vigente, só foram implementados o Plano de Pormenor da área Envolvente à Igreja de Santo António e em parte o Plano de Urbanização do Bairro do Crespo. Neste contexto, e com o objetivo de revitalizar a cidade, promoveu-se a concentração de esforços no centro histórico, de modo a reforçar a sua afirmação no sistema territorial em que se insere, tanto a nível do tecido socioeconómico, como em termos de estratégia de consolidação do centro urbano.

O município delimitou a ARU, tendo em vista amenizar um conjunto de problemas do centro urbano, nomeadamente o processo de abandono, envelhecimento e descaracterização dos núcleos mais antigos e tradicionais, tendo por consequência o seu despovoamento, à custa da deslocação das pessoas para novas zonas urbanas mais periféricas, pela deslocalização de alguns serviços, desinvestimento dos agentes económicos locais, a degradação do edificado e falta de regeneração das áreas tradicionais na envolvente paisagística, ambiental e natural.

Para contrariar esta tendência, a ARU visa fomentar a função habitacional do centro histórico de Alcácer do Sal, para manter aí uma diversidade de usos urbanos e evidenciar o património edificado, do comércio tradicional, da restauração e da recuperação das atividades culturais e sociais, bem como a valorização dos espaços públicos e da sua articulação com o turismo local e regional.



Figura 4.14 – Alcácer do Sal e Rio Sado_ Fonte: Própria



Figura 4.15 – Alcácer do Sal e Rio Sado_ Fonte: Própria



Figura 4.16 – Alcácer do Sal, na margem norte do Rio Sado _
Fonte: Própria



Figura 4.17– Limites da ARU e enquadramento na cidade de Alcácer do Sal _ Fonte: Própria sobre fotografia aérea de 2012

Com a ARU, o município espera recuperar e revitalizar os imóveis degradados, de modo a deixá-los disponíveis para habitação própria ou para o mercado do arrendamento. Alguns edifícios já foram recuperados pelos proprietários (locais, estrangeiros ou residentes de grandes centros urbanos), que procuram uma melhor qualidade de vida, numa zona mais calma e próxima das pessoas, dado estarmos no centro da identidade da cidade.

Desta forma, é notório que a ARU pretende melhorar e conservar os valores arqueológicos, patrimoniais e históricos, bem como requalificar as áreas envolventes. Assim, a ARU tornar-se-á um elemento de promoção da história viva da cidade e do concelho, proporcionando o desenvolvimento da cidade, em termos de criatividade, inovação e internacionalização. Estes são alguns dos motivos que influenciaram a articulação do centro histórico, com o rio e a sua marginal. Contudo o processo de articulação iniciou-se antes da delimitação da ARU, com o desenvolvimento do projeto de Regeneração Urbana de Alcácer do Sal (RUAS). Este teve como objetivo promover o reordenamento urbanístico da zona ribeirinha e da área envolvente ao Largo dos Açougues, bem como o ordenamento do tráfego e do estacionamento nos dois locais.



Figura 4.18 – Avenida João Soares Branco, Intervenção no âmbito dos RUAS, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria

4.2.2 Enquadramento da ARU nas orientações estratégicas nacionais e regionais

No que se refere à análise das orientações estratégicas para o concelho de Alcácer do Sal é importante referir que, em termos de enquadramento, optou-se por realizar o enfoque sobre a reabilitação urbana e o Turismo, devido às elevadas potencialidades existente na cidade. De modo a melhor enquadrar a cidade nestas temáticas elencaram-se as seguintes orientações estratégicas:

| | ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS |
|----------------|---|
| NÍVEL NACIONAL | <ul style="list-style-type: none"> - Estratégia Cidades Sustentáveis 2020; - Turismo 2020; |
| NÍVEL REGIONAL | <ul style="list-style-type: none"> - Plano Regional de Ordenamento do Território – Alentejo (PROTA); - Programa Estratégico da Rede de Cidades e Centros Urbanos para a Competitividade e a Inovação do Alentejo Litoral; - Alentejo Litoral 2020; |

Estratégia Cidades Sustentáveis 2020

A Estratégia Cidades Sustentáveis 2020, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015 de 16 de julho, pretende reforçar a dimensão estratégica das cidades, nomeadamente em termos de desenvolvimento económico, inclusão social, educação, participação e proteção do ambiente, tal como em termos de estruturação dos territórios das cidades e no seu desenvolvimento e coesão. Esta estratégia propõe uma abordagem integrada, consistente e de médio/longo prazo. A visão estratégica adotada propõe cidades mais conectadas, justas, saudáveis, resilientes e prósperas, obedecendo a princípios de estruturação urbana do território, territorialização de políticas, coordenação horizontal e vertical, contratualização, coerência estratégica, conhecimento do território e capacitação coletiva. Estes princípios são concretizados através de quatro eixos estratégicos: Inteligência & Competitividade; Sustentabilidade & Eficiência; Inclusão & Capital Humano; e Territorialização & Governança. Desta forma esta estratégia contribui para uma abordagem territorial integrada e multidimensional, enquadrada numa política municipal coerente e centrada na qualificação da cidade.

Turismo 2020

O turismo 2020 é um Plano de Ação do Turismo para Portugal, para o período de programação comunitária 2014 - 2020, visando um melhor aproveitamento e utilização dos fundos comunitários no Turismo. Realiza o diagnóstico do atual estado do sector e propõe medidas, projetos e produtos estruturantes, de forma a melhorar o turismo no futuro.

O Plano de Ação atribui à região Alentejo os seguintes produtos turísticos: Cidade de Évora (património mundial), Castelos e fortalezas, Património arqueológico e arquitetónico, Alqueva

e Aldeias típicas, Praias atlânticas, Pousadas, e a Gastronomia e Vinhos. O plano evidencia a importância do Alentejo Litoral, pelas elevadas potencialidades para o desenvolvimento do turismo no Alentejo. O Concelho de Alcácer enquadra-se nos vários eixos estratégicos, uma vez que, em termos de património histórico, apresenta dois centros históricos (Alcácer do Sal e Torrão), com elevado valor patrimonial e arquitetónico. No que se refere ao património de arte Sacra, o concelho detém inúmeras peças de elevado valor, mas estas encontram-se dispersas por inúmeras Ermidas, Igrejas e Conventos. Em relação ao património etnográfico e de arte popular o concelho apresenta uma elevada riqueza e diversidade de trabalhos em madeira, colmo, cortiça, tal como uma gastronomia invejável e excelentes vinhos. Um outro fator relevante para o concelho é o património natural, dado o valor paisagístico do estuário do Sado, das extensas áreas de montados de sobre e de pinheiro manso e os numerosos recursos cinegéticos. Na sequência deste plano de ação o município de Alcácer do Sal tem desenvolvido algumas ações, nomeadamente em termos de reabilitação de estações arqueológicas, manutenção e pintura das Igrejas do Concelho, atividades de promoção turística, com a implementação do programa "Alcácer com Vida" e na criação de incentivos à reabilitação urbana no núcleo urbano de Alcácer do Sal.

Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT-Alentejo)

O PROT-Alentejo é um plano de âmbito regional, aprovado em resolução de conselho de ministros n.º 53/2010 de 16 de julho. Estabelece os eixos estratégicos de intervenção das políticas públicas de desenvolvimento regional a implementar nos territórios abrangidos. A reabilitação urbana da cidade de Alcácer do Sal enquadra-se no eixo estratégico III — Diversificação e Qualificação da Base Económica Regional e no eixo estratégico IV — Afirmação do Policentrismo e do Desenvolvimento Rural.

O PROTA refere a elevada importância da conservação e preservação do núcleo histórico e patrimonial da cidade de Alcácer do Sal, devido à riqueza do património histórico-arqueológico, nomeadamente no núcleo urbano do castelo de Alcácer do Sal. Assim, desde que garantida a sua valorização e preservação, o núcleo urbano de Alcácer permite a realização de um conjunto de atividades de animação turística, importantes para a diversificação e consolidação da oferta turística da região.

Por forma a consolidar e qualificar o sistema urbano do Alentejo Litoral, Alcácer do Sal deve afirmar o seu valor patrimonial "(...), em prol de uma maior qualidade e diversidade da atratividade turística." (norma 127 do PROTA)

No que se refere ao Património Cultural, o PROTA refere que compete à administração Local, em parceria com a administração central, "a) Proteger o património urbano e arquitetónico, histórico e contemporâneo, que contribua para a identidade cultural dos aglomerados urbanos. Neste sentido, a regeneração urbana deve discriminar positivamente os aglomerados urbanos de Alcácer do Sal, (...)" "b) Elaborar, nos termos legais, sempre que considerarem pertinente ou estratégico: "Planos de salvaguarda e valorização", nomeadamente para os aglomerados urbanos e conjuntos de relevância patrimonial regional, identificados no PROT (Anexo 1), onde são identificados os valores patrimoniais arquitetónicos, etnográficos e arqueológicos e o património rural, e se estabelecem medidas para a sua proteção e salvaguarda; c) Promover uma melhor gestão das funcionalidades no edificado dos aglomerados urbanos e incentivar a inserção e a reutilização do Património

(arquitetónico, arqueológico ou etnográfico), em meio urbano no sentido urbanístico, arquitetónico e social, e enquanto elemento da própria regeneração urbana; (...)”(norma 198 do PROTA).

Em relação ao Património Cultural, compete à administração local, “(...) c) Nos aglomerados urbanos relevantes em termos patrimoniais, as intervenções de regeneração urbana devem preferencialmente incorporar projetos de requalificação do espaço público e da imagem urbana, dando importância à qualidade do desenho urbano, enquadrando valorativamente e promovendo a criação de novos valores patrimoniais, tanto nas áreas urbanas consolidadas como nas zonas de expansão. No âmbito do licenciamento das operações urbanísticas os projetos devem avaliar os impactos sobre o Património; d) Incentivar a recuperação de imóveis de interesse patrimonial, com recurso à diminuição do IMI (Imposto Municipal de Imóveis), à agilização dos licenciamentos e, ou redução das taxas de licenciamento;” (norma 199 do PROTA).

Programa Estratégico da Rede de Cidades e Centros Urbanos para a Competitividade e a Inovação do Alentejo Litoral (PERCAL)

O Programa Estratégico para a Rede de Cidades do Alentejo Litoral, apresentado em maio de 2009, recriou um processo de cooperação interurbano para aproveitamento das potencialidades e vocações temáticas das cidades e centros urbanos, reforçando os seus fatores de diferenciação, atratividade e competitividade e as suas dinâmicas de internacionalização. Este programa estratégico tende a valorizar o processo de internacionalização da região, nomeadamente o desenvolvimento de fatores específicos de complementaridades interurbanas.

O programa estratégico pretende qualificar os principais espaços públicos de cada cidade, fortalecer o capital humano, institucional, cultural e económico dos centros urbanos, promover a integração da cidade na região e inovar nas soluções para a qualificação urbana, valorizando os fatores diferenciadores da região. O PERCAL pretende promover a diferenciação e internacionalização do território com o desenvolvimento de novas funções, valências e serviços urbanos, que destaquem as especificidades da região, por forma a incentivar a atração e fixação de população, visando concretizar os objetivos definidos nos principais programas estratégicos de âmbito regional e nacional. De um modo geral, o processo de internacionalização do território segue a estratégia de desenvolvimento turístico da região, assente sobre as características particulares a nível da história, do património, da cultura, do ambiente e da paisagem.

No município de Alcácer do Sal, este será integrado numa operação de desenvolvimento de comunidades de utilização avançada de tecnologias de informação e comunicação. Este tipo de operação proporcionará “(...) a criação de um portal do património, a publicação de uma revista especializada regular e a criação de percursos associados ao património que possam ser atrativos para o “touring” turístico e para a população residente na região”. (PERCAL, 2009).

Alentejo Litoral 2020

O Plano Estratégico Alentejo Litoral (PEAL) define uma visão e uma estratégia territorial de desenvolvimento integrado para o Alentejo Litoral 2020. O PEAL surgiu em dezembro de 2014

e encontra-se estruturado em vários eixos, mas no âmbito desta dissertação apenas é abordado o eixo 1, que estabelece o seu enfoque na “construção e afirmação do produto turístico”. Neste contexto salienta-se que o Alentejo Litoral detém vastíssimos recursos de excelência, principalmente vocacionados para a questão ambiental e paisagística, na vertente de turismo sustentável, e para a fruição do património. Desta forma, o plano estratégico tem como iniciativa âncora 2, *“Montar experiencias turísticas diferenciadoras” que estabelece as seguintes ações estratégicas: Valorização e promoção de bens histórico-culturais com elevado interesse turístico; Qualificação turística de territórios de elevado valor natural e paisagístico; Promoção e afirmação da região como destino turístico.”* (PEDAL 2014-2020, 2014, p.41).

De uma forma geral considera-se de extrema importância o desenvolvimento turístico neste território, dado os desafios associados a cada um dos segmentos do turismo que se pretende promover: sol e mar, natureza, residencial e negócios/ náuticos. Assim o PEAL apresenta *“(…) o Alentejo Litoral como um território direcionado para a qualidade de vida da população e para a internacionalização dos principais setores da economia, que promove a proteção e salvaguarda recursos ambientais e paisagísticos, enquanto tónica essencial à afirmação e ao desenvolvimento do cluster do turismo e que fomenta o equilíbrio das funções urbanas e das lógicas associadas à mobilidade e acessibilidade residencial e do emprego, enquanto matriz de suporte e de atração de novos residentes e empresas”.* (PEDAL 2014-2020, 2014, p.41).

O concelho de Alcácer do Sal reúne inúmeras potencialidades ao nível do turismo natureza e residencial. Segundo a estratégia do Alentejo Litoral 2020, o concelho de Alcácer do Sal já desenvolve e/ou encontra-se a desenvolver varias ações no sentido de divulgar o programa de promoção turística “Alcácer com Vida”, de modo a consolidar o produto turístico Alcácer e evidenciar as suas valências e potencialidades, no âmbito dos recursos naturais e do património arquitetónico, arqueológico e cultural.

4.2.3 Enquadramento da ARU nas orientações estratégicas municipais

NÍVEL LOCAL

ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

- Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal (PDMAS);
- Estudo de Enquadramento Estratégico de Alcácer do Sal (EEEAS);
- Programa de Ação de Regeneração Urbana de Alcácer do Sal do Castelo ao Sado (PARUASCS);
- Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal (ERUCHAS);
- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Alcácer do Sal (PEDUAS).
- Plano de Ação de Regeneração Urbana de Alcácer do Sal (PARUAS)
- Projeto de Operação de Reabilitação Urbana (PORUS-ARUCHAS)

Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal (PDMAS)

O PDM de Alcácer do Sal, foi aprovado em 1994 (resolução do conselho de ministros n.º 25/94 de 3 de março). O Plano define como objetivos: *“desenvolver uma rede urbana equilibrada*

(...), (...) promover o aproveitamento das potencialidades turísticas compatibilizando-as com as redes regionais, promover o ordenamento e a qualidade dos espaços urbanos e valorizar o património construído e arqueológico." O PDM proponha a elaboração do plano de salvaguarda e valorização de imóveis ou conjuntos edificados para o centro histórico, o que nunca aconteceu.

Estudo de Enquadramento Estratégico de Alcácer do Sal (EEEAS)

O Estudo de Enquadramento Estratégico de Alcácer do Sal (EEEAS) apresentado em fevereiro de 2009, contém a caracterização e diagnóstico e a estratégia de intervenção. De acordo com o eixo III, "Ocupação territorial", a EEEAS enfatiza o valor dos principais aglomerados urbanos, com destaque para a regeneração da sede de Concelho, e define um conjunto de objetivos estruturantes e de objetivos específicos, cuja concretização se encontra prevista através das ações propostas.

O eixo III(a), "Regenerar e valorizar a cidade de Alcácer do Sal", apresenta os seguintes objetivos-chave: articular, consolidar, reabilitar para regenerar e valorizar a cidade.

O EEEAS propõe como macro objetivos: promover a relação da cidade com o rio Sado; promover a consolidação do tecido urbano central e a limitação da expansão a norte; e promover a articulação entre unidades urbanas. De acordo com o EEEAS, no aglomerado urbano de Alcácer do Sal foram evidenciados três núcleos patrimoniais: o do Castelo, o do Senhor dos Mártires e o do conjunto monástico de Santo António. A estes núcleos, de grande importância histórica na cidade, foi atribuída a classificação de locais cruciais para a implementação de projetos âncora de desenvolvimento turístico, tal como polos de interesse histórico e cultural. Para além dos objetivos mencionados, são ainda de destacar outros, que permitiram criar uma rede de espaços públicos de referência (através da requalificação de eixos relevantes na dinâmica da cidade), fomentar a melhoria da rede de equipamentos públicos e a revitalização do centro histórico. Este último, é fundamental dado conciliar as ações propostas de requalificação do espaço público que integram o núcleo histórico, a reabilitação do parque edificado e a valorização dos elementos notáveis cuja intervenção deverá contribuir para a melhoria progressiva dos padrões de vivência do espaço.

A regeneração do Centro Histórico é uma prioridade do Município desde há muito, contemplada no limite definido pelo PDM relativo ao Plano de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Alcácer do Sal e na intenção do Projeto RUAS (Revitalização Urbana de Alcácer do Sal) apresentada no Plano Operacional 2007-2013 da Câmara Municipal. De acordo com o EEEAS, o centro histórico concentra a maior parte dos edifícios anteriores ao século XIX, dos quais se destacam os edifícios classificados como património arquitetónico (edifícios de natureza religiosa, antigos solares, casas senhoriais e outros elementos notáveis).

Segundo o levantamento realizado no âmbito da elaboração do referido estudo, o parque edificado da cidade tem a habitação como função predominante. As funções comerciais, de equipamentos e serviços públicos correspondem a cerca de 10% dos usos existentes, subindo esta percentagem para cerca de 18% no centro histórico. O EEEAS identificou 114 edifícios devolutos, dos quais 52 no interior do centro histórico e 223 edifícios em mau estado e em ruína na cidade, dos quais 155 edifícios no centro histórico.

Nos últimos anos o município concretizou varias ações estratégicas, apresentadas pelo EEEAS nomeadamente relacionadas com promoção e valorização do Rio Sado, com a execução do projeto de requalificação urbana do espaço público da margem norte do rio Sado, e no centro histórico foi executado o projeto de requalificação do Largo dos Açougues e a delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) de Alcácer do Sal. Mas ainda não foram executadas as seguintes ações: Promoção da valorização do núcleo do Castelo, Reabilitação do parque edificado e valorização dos elementos notáveis, Requalificação do eixo pedonal paralelo à frente ribeirinha e largos e praças de ligação entre ambos e Requalificação do eixo Rua das Douradas - Calçada da Fonte Nova.

Programa de Ação de Regeneração Urbana de Alcácer do Sal, do Castelo ao Sado (PARUCS)

O programa de ação de regeneração urbana de Alcácer do Sal, do Castelo ao Sado foi apresentado em março de 2009, para enquadrar a candidatura ao Programa Operacional regional o Alentejo, Eixo 2 - Desenvolvimento Urbano, na Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana. Na sequência deste programa de ação, o município de Alcácer do Sal em conjunto com outras entidades locais e regionais, consideraram prioritário promover o reconhecimento da relação da cidade com o rio, de modo a valorizar o tecido urbano. No contexto territorial e tecido socioeconómico do centro histórico de Alcácer do Sal, o programa de ação integra a “(...) tipologia de *“Programas integrados de valorização de áreas de excelência urbana, nomeadamente centros históricos e frentes ribeirinhas e marítimas”*, conforme ponto 1 do Artigo 6º do Regulamento Específico – Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana)”. (PARUCS, 2009).

O centro histórico da cidade e a frente ribeirinha (margem norte e sul) constituem a área de intervenção do programa. Esta delimitação teve como objetivo “devolver” o rio à cidade e revitalizar com urgência o centro histórico. De acordo com o PARUCS, o processo da regeneração do centro histórico permitirá aumentar a dinamização socioeconómica desta área de excelência da cidade, quer pelo aumento da qualidade de vida dos residentes atuais, quer pela fixação de novos residentes e de novas atividades económicas, quer pela melhoria do “produto turístico” oferecido a turistas e visitantes.

Os projetos que materializam o PARUCS, constituem “(...) a alavanca do processo de revitalização ao qual se irão associar outros projetos de iniciativa privada e pública, alguns dos quais já perspectivados no âmbito da estratégia de desenvolvimento da cidade”. (PARUCS, 2009).

De acordo com o PARUCS, a ação denominada “Reabilitação do parque edificado e valorização dos elementos notáveis” consiste na “(...) reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação e em ruína, de cariz residencial ou de arquitetura notável (excecando o património tratado em ações específicas), propriedade de particulares e que constituem uma prioridade de intervenção”. Neste contexto, a reabilitação pode requerer obras profundas, nomeadamente a demolição e reconstrução dos edifícios, todavia terá de dar cumprimento às orientações do Município ou às regras estabelecidas nos instrumentos de gestão territorial. No entanto estas situações devem ser pontuais, por forma a não colocarem em causa a imagem e a identidade do centro histórico.

O município de Alcácer do Sal estabeleceu contactos com potenciais parceiros locais, de modo a concretizar o programa de ação da intervenção de regeneração urbana do centro histórico e frente ribeirinha, nos termos da Política de Cidades consagrada no QREN e no POR Alentejo.

Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal (ERUCHAS)

A Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal (ERUCHAS) surgiu em janeiro de 2015, no âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alcácer do Sal. O propósito da ERUCHAS é consolidar o tecido urbano da cidade e apresenta como principais objetivos: devolver o rio à cidade, nomeadamente ao centro histórico, e promover a redescoberta da identidade da cidade. A articulação do centro histórico com o rio e a sua marginal, em parte já está concretizada, através do Projeto-RUAS, com a reestruturação urbanística da zona ribeirinha e da área envolvente ao Largo dos Açougues, faltando a beneficiação do edificado, restituindo-lhe as adequadas condições de habitabilidade e de uso, que promovam a fixação de residentes e utilizadores, quer sejam de iniciativa própria ou destinadas ao arrendamento.

A ERUCHAS pretende reduzir os efeitos do processo de degradação física e socioeconómica do centro histórico e atenuar o abandono por parte da população jovem. De modo a conseguir concretizar estes pressupostos o programa de ação elaborado assenta em cinco eixos estratégicos:

- *“Eixo I – Reconciliar a cidade de Alcácer do Sal com a sua vocação ribeirinha: promover a ligação funcional entre o centro histórico e a frente ribeirinha e melhoria das condições de fruição dos importantes ativos naturais existentes;*
- *Eixo II – Reinventar o centro histórico: inverter a degradação do centro histórico da cidade;*
- *Eixo III – Dinamizar a rede de polos patrimoniais e a respetiva valorização: desenvolver culturalmente a cidade e o centro histórico, enquanto dimensão determinante da valorização identitária;*
- *Eixo IV – Promover a revitalização Económica e Social: revitalizar económica e socialmente a área de intervenção;*
- *Eixo V – Gerir com eficiência o programa de ação e garantir a sua notoriedade.”*
(ERUCHAS, 2015).

Estes eixos estratégicos pretendem alcançar vários objetivos estratégicos, para concretizar estes objetivos foram estabelecidos diversos objetivos específicos.

O ERUCHAS pretende qualificar e valorizar o património edificado, o comércio tradicional, os espaços de restauração e os espaços públicos, através da valorização global da área de intervenção. Ao estimular uma boa relação e vivência urbana, esta estratégia procura melhorar a qualidade da animação cultural, desportiva e dos serviços pública, uma vez que estes fatores são essenciais para a promoção da atratividade territorial, para efeitos de captação e fixação de população, e para a satisfação das necessidades dos residentes e dos que trabalham na área.

No que se refere às ações a realizar, estão previstas: reabilitação dos edifícios, melhorias nas áreas comerciais, promoção de apoios e incentivos às ações de reabilitação, nomeadamente através de incentivos fiscais. Estão previstos os seguintes estudos e projetos: *“Criação do Parque Municipal de Atividades Económicas, incluindo a qualificação da área*

envolvente à Praça de Touros e execução das respetivas infraestruturas; Reconversão e requalificação da Praça de Touros; Requalificação do Mercado Municipal; Requalificação urbana no espaço público intramuros e acessos do Castelo de Alcácer do Sal; Requalificação da Rua João Bico – Antiga EN 5 e envolvente ao Convento de S. Francisco; Requalificação do Museu Pedro Nunes com a criação de núcleo ligado às atividades portuárias, comercial e de mercadorias; Criação do Centro Náutico e recuperação dos cais marginais (da margem sul, dos pescadores e da Ameira); Outros projetos a desenvolver em parceria com outras entidades: Limpeza do rio e suas margens através de parceria com a Associação de Proteção Ambiental do Sado, Associação de Beneficiários do Vale do Sado e a Agrupamento de Produtores de Arroz do Vale do Sado" (ERUCHAS, 2015).

Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Alcácer do Sal (PEDU Alcácer).

O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Alcácer do Sal (PEDU Alcácer) surgiu em setembro de 2015 e apresentou como objetivos estratégicos: *"Reforçar a centralidade e capacidade de polarização externa da cidade; Dinamizar a regeneração física, económica e social do centro histórico e zona ribeirinha; Promover a inclusão e requalificação socio-urbanística de comunidades urbanas especialmente vulneráveis; Potenciar a adoção de padrões de mobilidade urbana mais sustentáveis, inclusivos e saudáveis"* (PEDU, 2015).

O PEDU Alcácer pretende concretizar uma estratégia de intervenção centrada na cidade, nomeadamente no centro histórico e na zona ribeirinha. No entanto, também apresenta ações de especial relevância para reduzir os problemas socio-urbanísticos em áreas desfavorecidas, marcadas pela fraca qualidade do espaço público e do edificado e pela tendência para a exclusão social (caso dos Bairros de São João e Olival Queimado). O Plano Estratégico pretende promover a valorização da cidade de Alcácer, de modo a torná-la competitiva e resiliente aos novos desafios da região, nomeadamente em relação ao turismo. O PEDU propõe as seguintes ações: *"construção de uma rede de ciclovias (ligação dos bairros periféricos ao centro histórico da cidade), construção de interface de transportes da zona ribeirinha nascente, iluminação cénica do património edificado, reconversão urbanística da zona ribeirinha nascente, valorização dos espaços públicos do Castelo, centro de apoio à divulgação e fruição do Rio Sado, bolsa de recursos do Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas"* (PEDU, 2015).

Na sequência do acima mencionado pode afirmar-se que a estratégia municipal está em concordância com os objetivos orientadores das políticas urbanas definidas para a região do Alentejo (NUTS II) e sub-região do Alentejo Litoral (NUTS III).

Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU)

O Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) surgiu em setembro 2015, em complemento do PEDU e consistiu na consolidação de uma estratégia de desenvolvimento baseada em estudos anteriores, nomeadamente EEEAS e PARUCS. Estes apresentaram uma estratégia para a cidade assente na ideia-chave de "elevar o Sado" a elemento estruturante do espaço urbano. Desta forma, a estratégia de desenvolvimento da cidade passa pela implementação de projetos que potenciem a fruição do rio e das suas margens. As ações de intervenção propostas incidem fundamentalmente na requalificação de espaços públicos, na promoção

de modos de transporte suaves e no reforço da articulação cidade-rio, de modo a promover a dinâmica social e económica. A dinamização do centro histórico e da sua frente ribeirinha resulta numa indiscutível mais-valia, originando um efeito multiplicador ao nível de futuros investimentos (públicos e privados) e na adesão da população ao processo de revitalização proposto. Para concretizar os pressupostos mencionados foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos para o Plano de Ação: *"Promover uma maior relação da cidade com o rio; Valorizar o património histórico e a memória coletiva; Reforçar a centralidade e o carácter multifuncional do centro histórico; Requalificar e densificar a rede de espaços públicos de referência."* (PARU, 2015).

O Plano de Ação prevê também a concretização de seis operações prioritárias, complementares entre si e com outras intervenções que se pretende vir a concretizar no mesmo horizonte temporal: *"Reconversão Urbanística da Zona Ribeirinha Nascente; Requalificação e Modernização do Mercado Municipal; Centro de Apoio à Divulgação e Fruição do Rio Sado; Valorização dos Espaços Públicos do Castelo; Iluminação Cénica do Património Edificado; Bolsa de Recursos do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas."* (PARU, 2015).

Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Simples - Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal (PORUS-ARUCHAS)

O Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Simples para a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal (PORUS-ARUCHAS) foi concluído em maio de 2017 e apresentado à Câmara Municipal de Alcácer do Sal, na sua reunião de 22 de junho de 2017. A câmara municipal deliberou aprovar o projeto de ORU e submetê-lo a discussão pública, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

O Projeto de ORU consiste numa *"intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, e visa contribuir para a Regeneração Urbana de Alcácer do Sal."* (PORUS-ARUCHAS, 2017) A ARU de Alcácer do Sal teve por base duas fases distintas: (i) a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e (ii) o desenvolvimento da ORU, efetuada através de instrumento próprio. Para as intervenções ao nível do edificado, a ORU define os seguintes programas nacionais de financiamento público de reabilitação urbana, promovidos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU): *"Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)", Programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível e PROHABITA"*.

No que se refere a intervenções a realizar em espaço público, infraestruturas e equipamentos públicos, estas recorrerão sempre que possível a financiamentos para a sua concretização, destacando-se os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento disponibilizados pelo programa Portugal 2020. Em relação às intervenções programadas, importa ter em conta o PEDU aprovado pela Câmara Municipal de Alcácer do Sal, e pelo Programa Operacional do Alentejo 2020, que contempla intervenções nas prioridades de investimento (P.I.) 4.5 – Apoiar a transição para uma economia com baixo teor de carbono em todos os setores, e 6.5. – Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização eficiente dos recursos. A ORU simples, prevê uma componente de investimento no espaço público, que para além das intervenções de reabilitação urbana, contemplará outras abordagens sobre os espaços públicos do Centro

Histórico, assim para a área integrada na ORU encontra-se previsto um investimento público estimado de 5.641.289,52€.

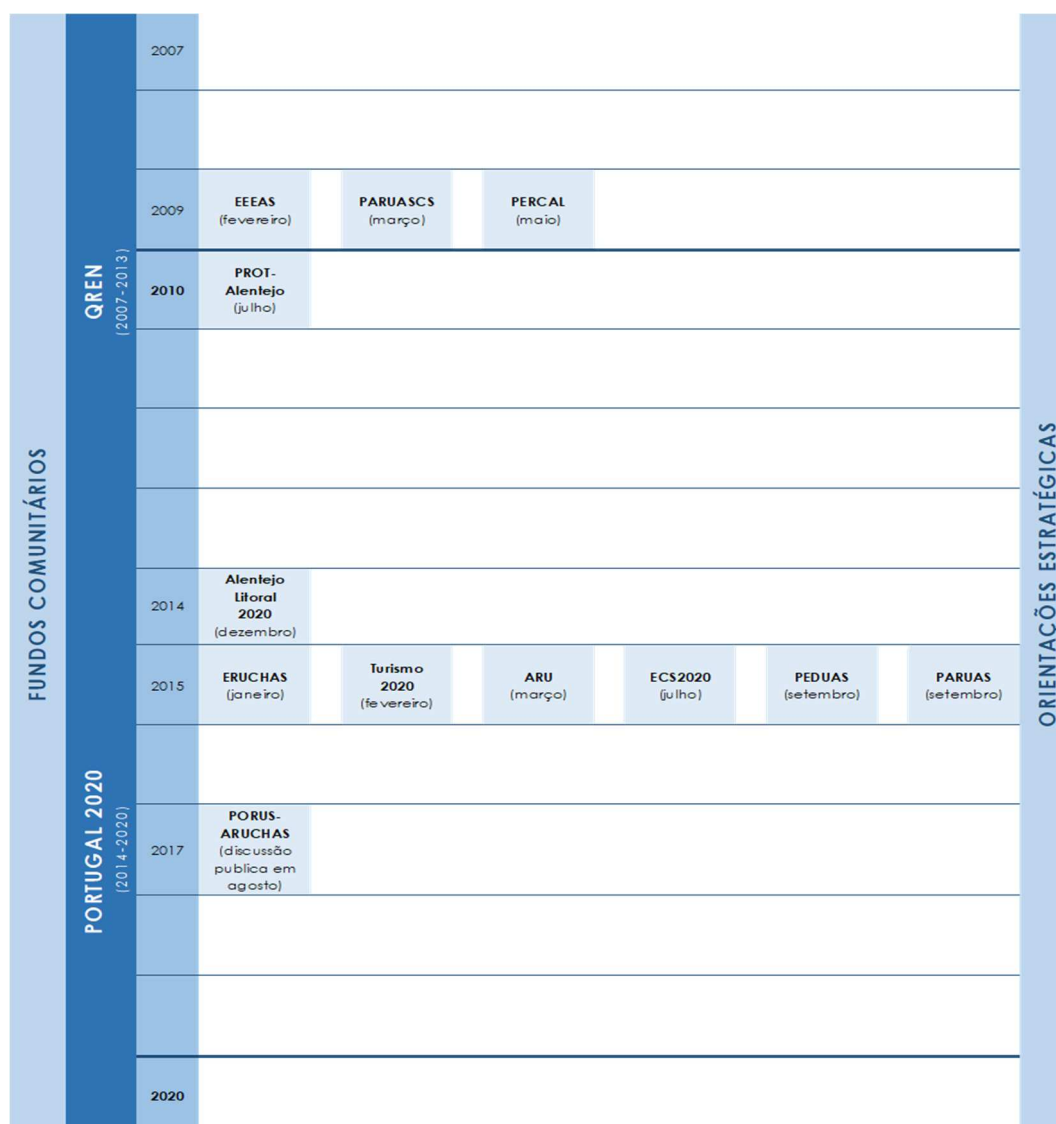


Figura 4.19 – Linha temporal de enquadramento das orientações estratégicas _ Fonte: Elaboração própria

4.3 Caracterização da ARU

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Alcácer do Sal foi aprovada pela Assembleia Municipal em sessão de 20 de fevereiro de 2015, sob proposta da Câmara Municipal datada de 22 de janeiro de 2015, nos termos do procedimento previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.²

A ARU abrange 46,6 hectares e tem dois núcleos de intervenção. O núcleo de intervenção prioritário é o centro histórico, que engloba toda a área envolvente da marginal do rio Sado,

² Deliberação foi publicada em Diário da República, 2ª Série, nº 63, Parte H, de 31 de março de 2015, através do Aviso nº 3444/2015.

o casco antigo do Castelo, o Bairro da Casa do Povo, a norte e a área envolvente ao Convento de Santo António.

O segundo núcleo de intervenção, inclui a zona nascente da cidade, compreendendo a área envolvente da Praça de Toiros. Apesar desta área se ter desenvolvido a partir do início do século XX, já vários edifícios necessitam de intervenção. Aquando da delimitação da ARU foram delineadas através da ERUCHAS as seguintes opções estratégicas:

- “Reinventar o Centro Histórico: reverter a degradação do Centro Histórico da Cidade de Alcácer do Sal;
- Promover a revitalização económica e social: revitalizar económica e socialmente a área de intervenção.” (ERUCHAS, 2015).

De modo a concretizar as opções estratégicas definidas foram estabelecidos os seguintes objetivos:

- “Fomentar a reabilitação dos edifícios; (re)povoar/ (re)urbanizar o centro histórico;
- Manter a matriz urbanística e o sistema de vistas de e para o rio e a sua marginal;
- Garantir a qualidade urbana do centro histórico;
- Manter a expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis;
- Melhorar a qualidade dos estabelecimentos comerciais;
- Criação de condições para mais e melhores atividades económicas.” (ERUCHAS, 2015).

A área da ARU tem um relevo acidentado, que se ergue em sucessivos socos, desde o nível do rio Sado (cota



Figura 4.20 – Alcácer do Sal, na margem norte do Rio Sado _
Fonte: Própria



Figura 4.21 – Bairro dos Açougues - Centro Histórico de Alcácer do Sal _
Fonte: Própria



Figura 4.22 – Bairro de São Francisco - Centro Histórico de Alcácer do Sal _
Fonte: Própria



Figura 4.23 – Bairro da Casa do Povo, Alcácer do Sal _
Fonte: Própria

altimétrica: 2.9m), até ao topo da colina onde se encontra o espaço amuralhado. Este situa-se à cota de 52.9 metros, mas atinge a cota de 59.0 metros no ponto mais alto na entrada do Convento de Nossa Senhora da Aracoeli, atual Pousada Afonso II.

Do ponto de vista paisagístico, o espaço amuralhado dispõe de peculiaridades inusitadas, nomeadamente a vista panorâmica sobre o casario e sobre a lezíria do Sado. Contudo com exceção das ruas que constituem a zona marginal nascente, a maioria dos arruamentos tem declives acentuados, o que dificulta uma composição urbana mais homogénea e evidencia discordâncias e inflexões dos alinhamentos e descontinuidades, mas principalmente dificulta as deslocações pedonais.

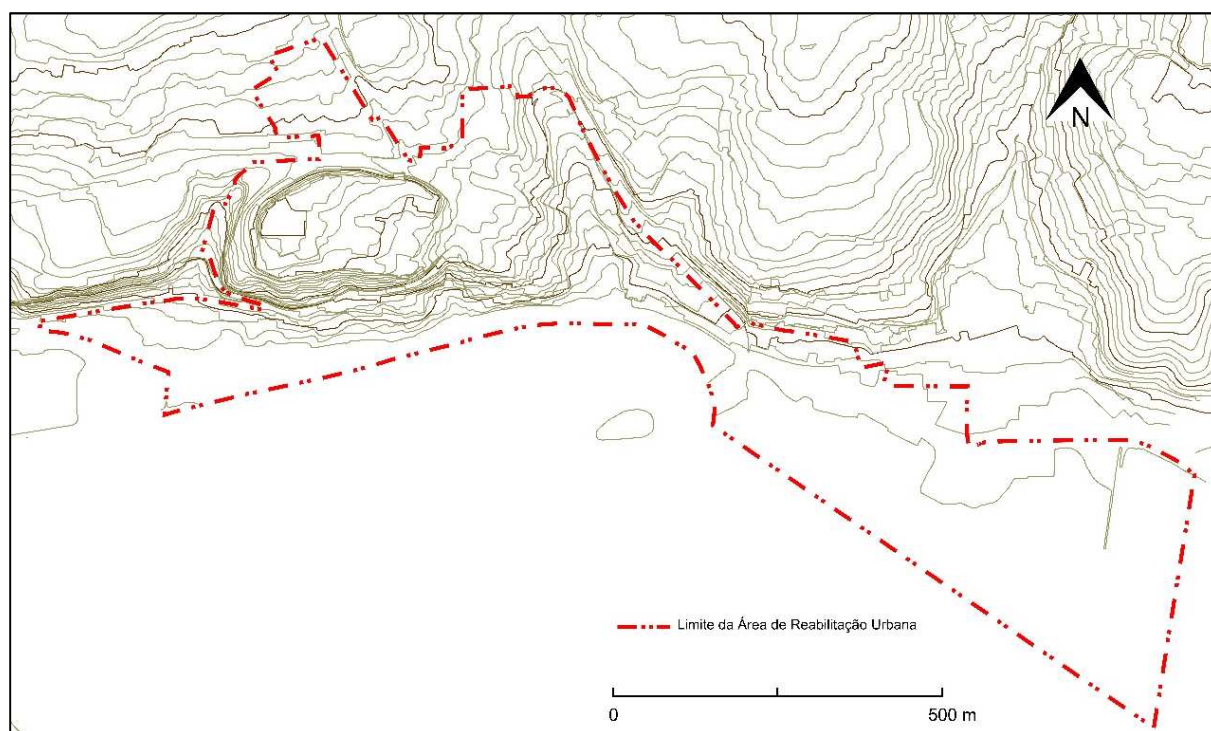


Figura 4.24 – Modelo topográfico _ Fonte: Elaboração Própria a partir de cartografia do Município

O território da ARU pertence à União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana (até à implementação da reforma administrativa em 2013, este território encontrava-se dividido entre a freguesia de Santa Maria do Castelo (a ponte) e a freguesia de Santiago (a nascente)). Com base nos dados do Instituto Nacional de Estatística (INE) referentes aos censos 2011, foi caracterizada a população residente, número de famílias, número de alojamentos e número de edifícios, referenciados nas 91 subsecções estatísticas da ARU³. A informação destas subsecções suportou a elaboração de cartografia temática sobre a distribuição espacial das variáveis enumeradas na ARU.

³ O código simplificado é referente aos últimos três dígitos do código completo. O código completo será acrescido do número 15010100(XXX) (Santa Maria do Castelo) e 15010300 (XXX) (Santiago)

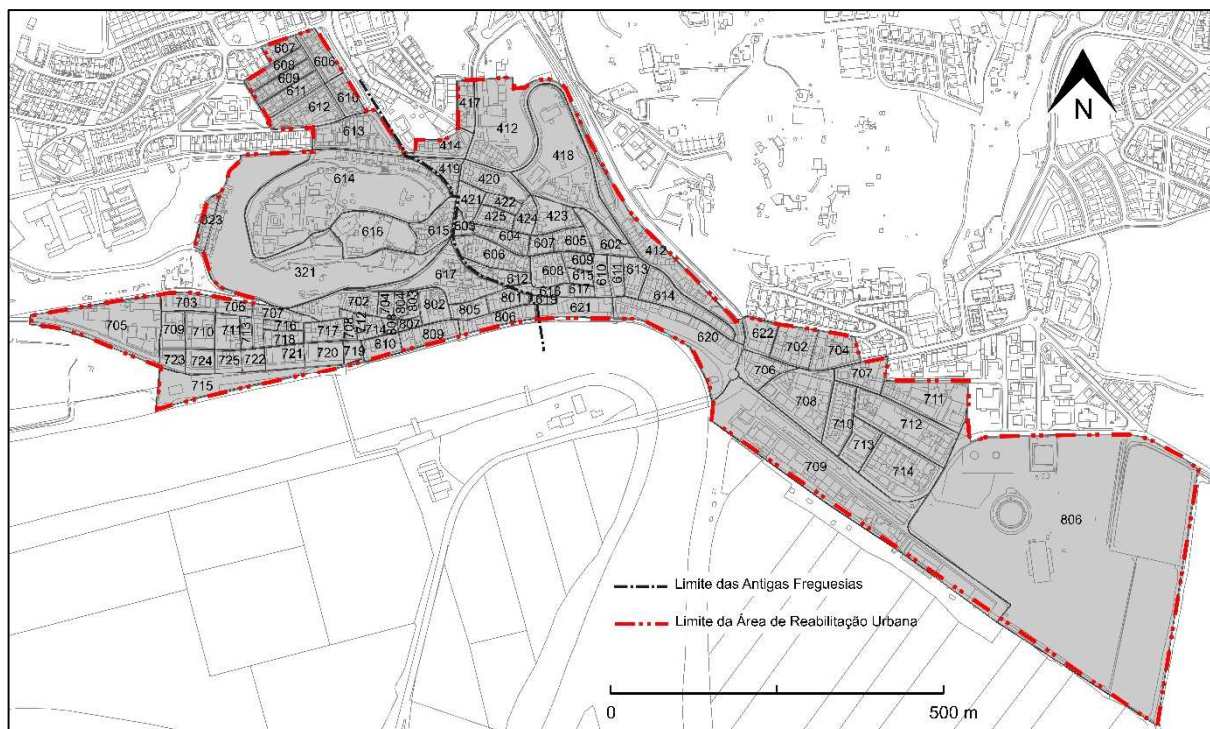


Figura 4.25 – Mapa da ARU - código BGRI's simplificado _Censos 2011 Fonte: Elaboração Própria a partir de dados BGRI do INE

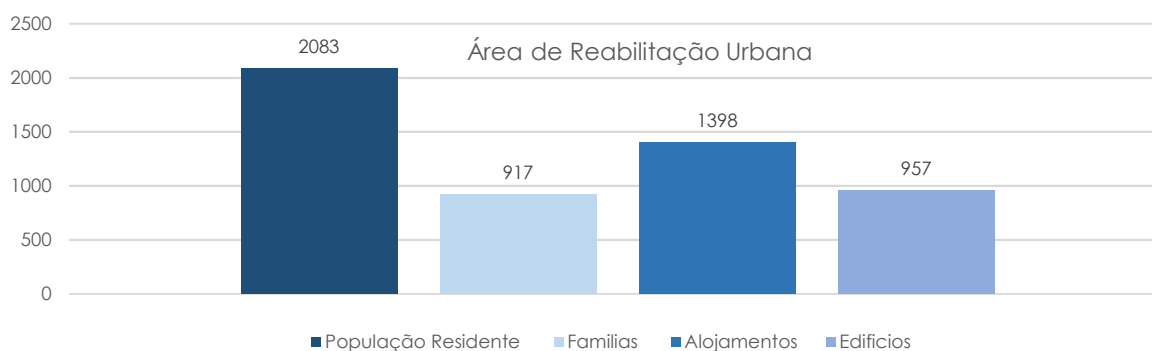


Figura 4.26 – Dados recolhidos nas 91 subsecções estatísticas, Censos 2011 - Fonte INE

População Residente

A população residente da ARU registou um decréscimo no ultimo período censitário (-25%, correspondente a 697 habitantes), passando de 2780 habitantes em 2001 para 2083 em 2011. O número de famílias diminuiu -11,8%, residindo na ARU apenas 917 famílias em 2011.

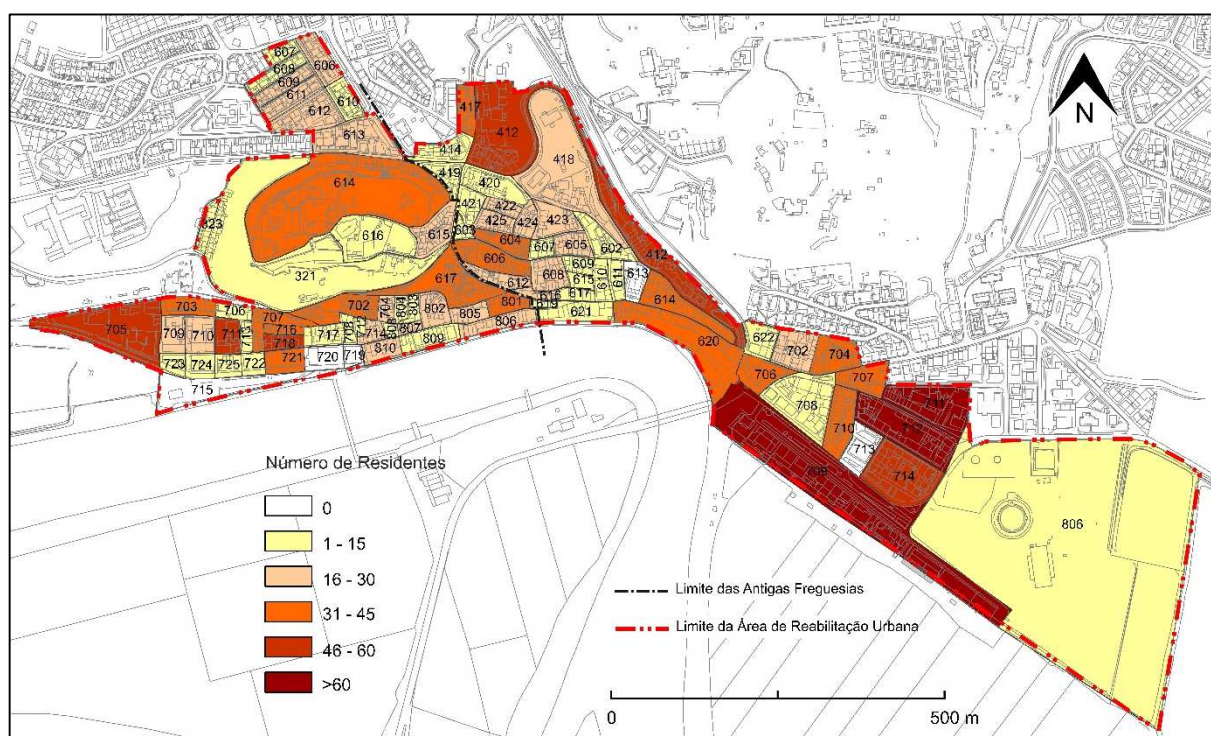


Figura 4.27 – Distribuição da população residente _ Fonte: Elaboração Própria a partir de dados BGRI do INE

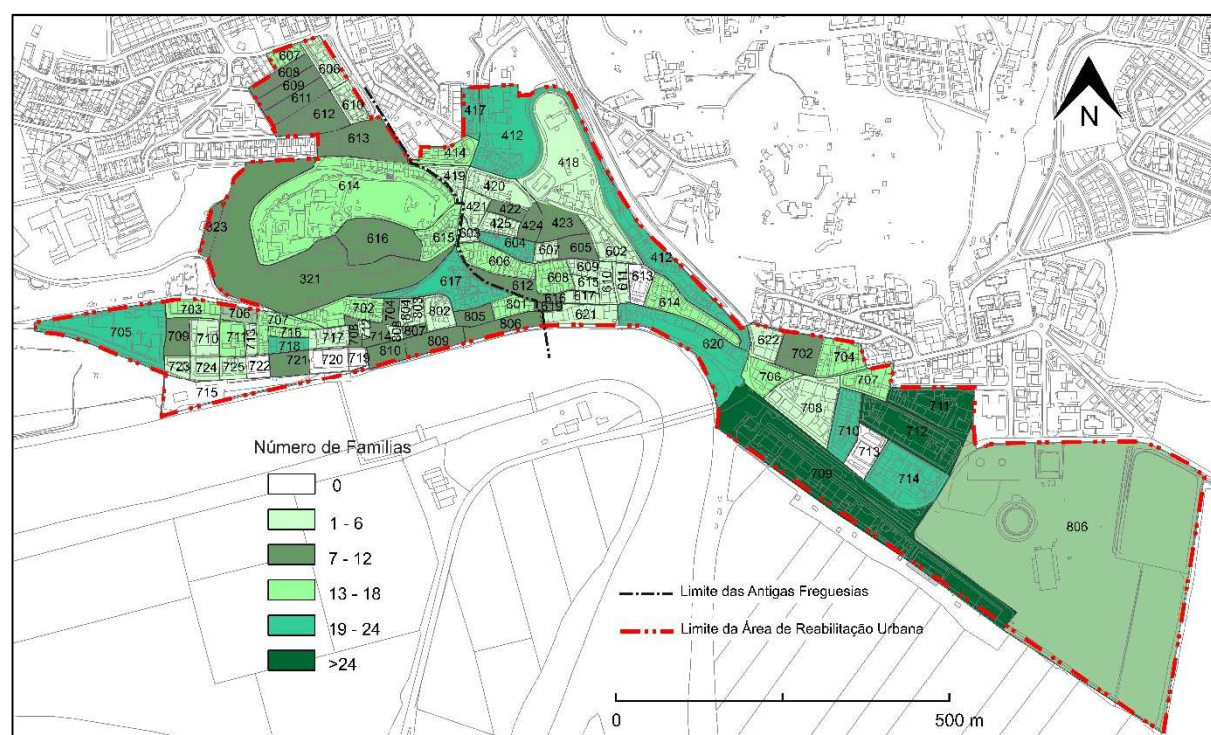


Figura 4.28 – Distribuição das famílias no interior da ARU _ Fonte: Elaboração própria a partir de dados BGRI do INE

A figura 4.27 apresenta a distribuição espacial da população residente por subsecção estatística, tendo sido estabelecidas 6 classes de acumulação populacional por subsecção (0; 1 a 15; 15 a 30; 30 a 45; 45 a 60 e superior a 60). Existem 6 subsecções com zero residentes e 33 subsecções com menos de 15 pessoas; apenas 3 subsecções têm mais de 60 pessoas (figura 4.27). A média de pessoas por subsecção é de 23,27 pessoas.

Para analisar a distribuição espacial das famílias foram estabelecidas 6 classes (0; 1 a 6; 7 a 12; 13 a 18; 19 a 24 e superior a 24). Na classe 7 a 12 famílias integram-se 28 subsecções e apenas 3 subsecções têm mais de 24 famílias (figura 4.28). A média de famílias por subsecção é de 10,03 famílias.

De acordo com os dados do INE a população residente na ARU é bastante envelhecida, com cerca de 25% de idosos (65 e mais anos) e somente 14% de jovens (0-14 anos). A população em idade ativa é constituída por 1281 indivíduos, embora apenas 883 desempenhem uma atividade económica. A população em idade ativa (15 aos 64 anos) é de 61%, no entanto em termos de desemprego, a taxa apurada na ARU situa-se nos 9,3%, superior aos valores registados na União de Freguesias (7,5%) e no concelho (8,3%). A distribuição da população ativa por setores de atividade demonstra um predomínio do setor terciário (73,6%), seguindo-se o setor secundário (17,7%) e o setor primário (8,7%). No que se refere aos níveis de qualificação da população residente na ARU, 8% não sabe ler nem escrever, 17% possui o ensino secundário completo e 9% tem o ensino superior completo.

Edificado

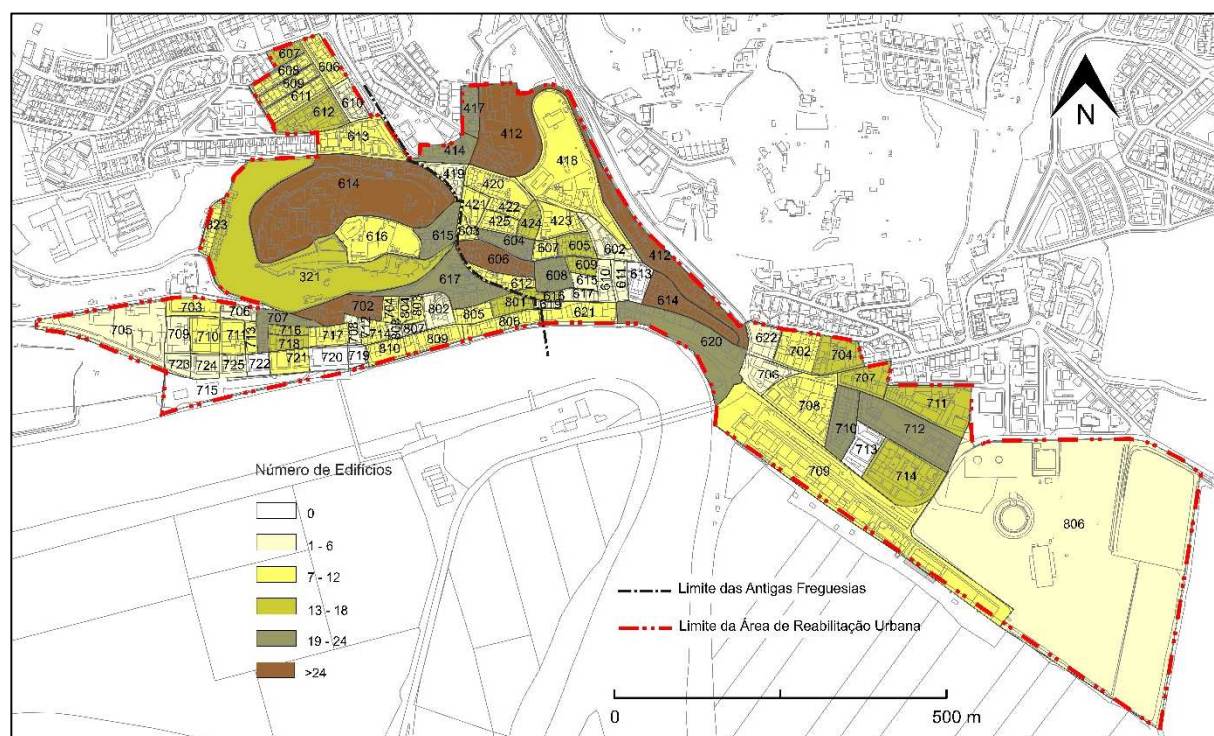


Figura 4.29 – Distribuição dos edifícios _ Fonte: Elaboração Própria a partir de dados BGRI do INE

A figura 4.29 ilustra a distribuição dos 957 edifícios no interior da ARU, por subsecção estatística. Por forma a facilitar essa caracterização foram criadas 6 classes, nas quais são agregados os edifícios por subsecção (0; 1 a 6; 7 a 12; 13 a 18; 19 a 24 e superior a 24. Existem 6 subsecções com zero, nas referidas subsecções os edifícios existentes são edifícios de serviços públicos motivo pelo qual não foram contabilizados. Nas restantes subsecções sobressai o intervalo 7 a 12 edifícios, que corresponde a 35 subsecções. Outra situação relevante é existirem apenas 5 subsecções com mais de 24 edifícios. A média de edifícios por subsecção é de 10,52 edifícios.

Número de alojamentos e Número de alojamentos vazios

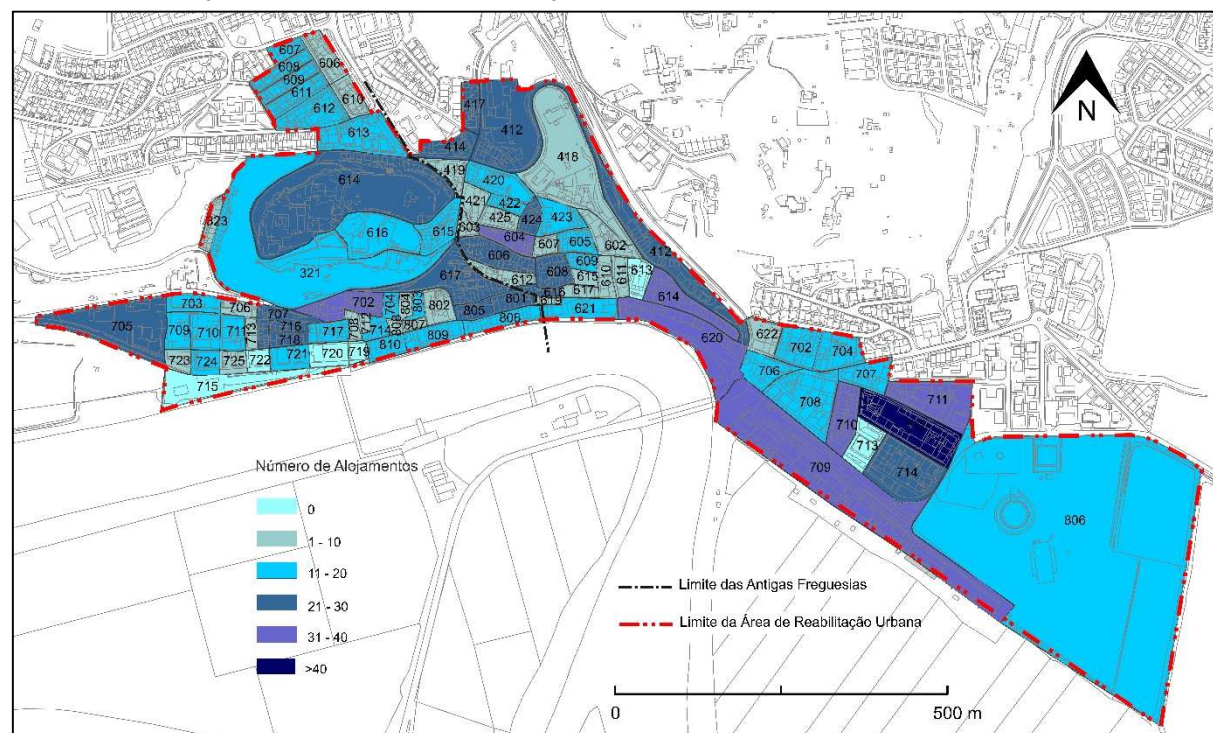


Figura 4.30 – Distribuição dos alojamentos _ Fonte: Elaboração Própria a partir de dados BGRI do INE

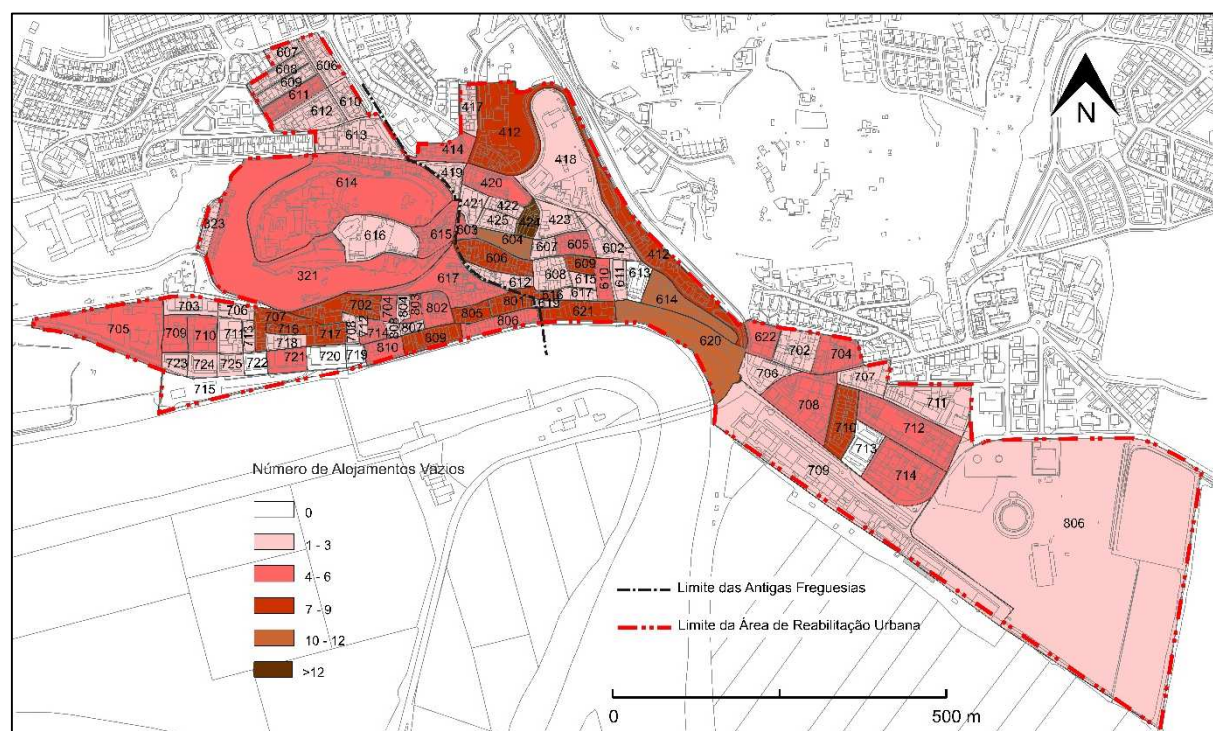


Figura 4.31 – Distribuição dos alojamentos vazios _ Fonte: Elaboração Própria a partir de dados BGRI do INE

As figuras 4.30 e 4.31 mostram a distribuição dos alojamentos e dos alojamentos vazios na ARU. De acordo com a informação das subsecções estatísticas existem 1398 alojamentos, dos quais 320 estão vazios (23%). Por forma a facilitar a caracterização foram estabelecidas 6 classes, (0; 1 a 10; 11 a 20; 21 a 30; 31 a 40 e superior a 40), das quais se destaca a classe 11 a 20 alojamentos existente em 33 subsecções, com menor representatividade existe a classe, maior que 40 alojamentos, com apenas uma subsecção. A média de alojamentos por subsecção é de 15,36.

Em termos de alojamentos vazios, a classe com mais representatividade é a classe 1 a 3 (figura 4.31). A ARU apresenta um elevado número de alojamentos vazios, estando para venda, para arrendar ou em situação indefinida. A grande maioria dos edifícios são exclusivamente residenciais (80%), seguindo-se os principalmente residenciais (18%) e os principalmente não residenciais (2%). Em relação ao ano de construção dos edifícios, e apesar de estarmos numa área histórica, os edifícios anteriores a 1919 apenas representam 7% dos edifícios da ARU. O período de construção mais representativo é entre 1946 e 1960, que corresponde a 30% do edificado construído. Em 2011, na ARU existiam 1398 alojamentos, dos quais cerca de 65% correspondiam a alojamentos de residência habitual, 23% a alojamentos vagos e 12% a alojamentos sazonais (segundas residências). Os alojamentos de residência habitual eram maioritariamente ocupados pelo próprio proprietário, e a ocupação por arrendamento abrangia cerca de 34% do total de fogos.

Tipologia de Ocupação do Edificado

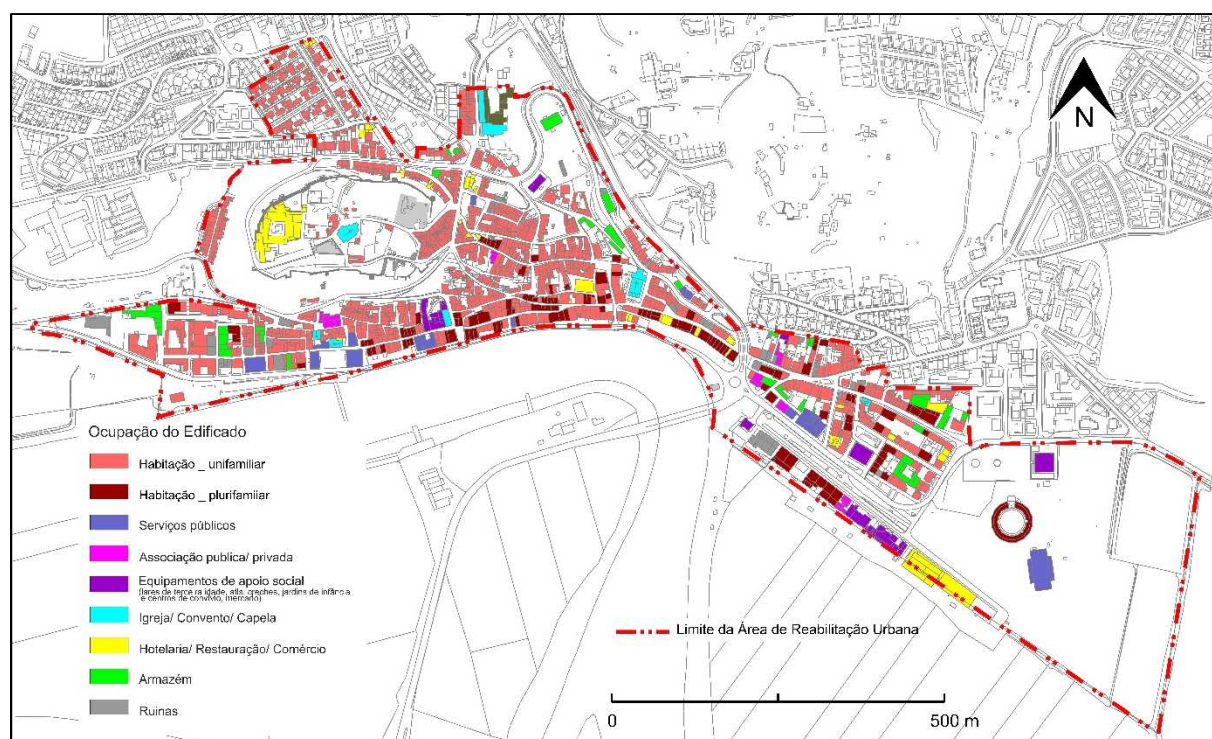


Figura 4.32 – Ocupação do edificado_ Fonte: Elaboração Própria a partir de levantamento local

A figura 4.32 ilustra a ocupação do edificado, a maioria do edificado encontra-se ocupado com habitação unifamiliar, mas existem outras tipologias de ocupação - habitação

plurifamiliar, serviços públicos, associações públicas e privadas, equipamentos de apoio social, igrejas, conventos e capelas, hotelaria, restauração e comércio, armazéns e ruínas. Contudo na ARU é muito comum o edifício conciliar habitação nos pisos superiores com e atividades comerciais no rés-do-chão, representando esta tipologia mais de 30% do edificado. Existe um número considerável de estabelecimentos de restauração, algumas áreas comerciais e alguns estabelecimentos hoteleiros e residenciais, que têm expressão na economia da cidade e ajudam a fomentar o turismo. Nesta área abundam as frações térreas comerciais devolutas e estabelecimentos com fraco índice de modernização, apesar de já terem sido prosperas áreas comerciais.

Estado de Conservação do edificado

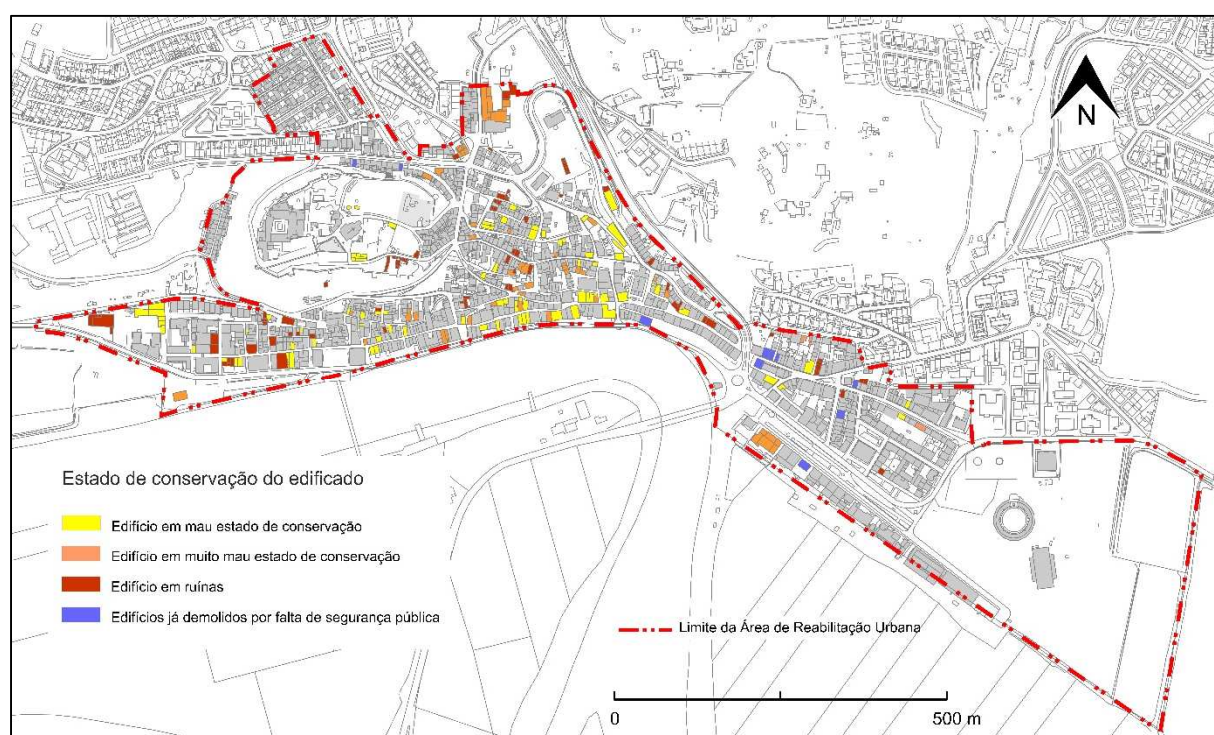


Figura 4.33 – Identificação do estado de conservação do edificado _ Fonte: Elaboração própria a partir de dados da CMAS e levantamento de campo

A figura 4.33 espacializa o estado de conservação do edificado na ARU em 2017. No âmbito da classificação do estado de conservação do edificado foram estabelecidos os seguintes critérios:

- Bom: edifício em bom estado de conservação e utilização;
- Mau: edifício com necessidade de obras de manutenção, nomeadamente pinturas, pequenas reparações e/ou limpeza em fachadas, empenas e coberturas;
- Muito mau: edifício com sinais de degradação ao nível das infraestruturas, alvenarias e coberturas;
- Ruína: edifício que não pode ser utilizado por razões de segurança e salubridade.

- Edifício demolido: edifício em estado muito avançado de degradação que obrigou à sua demolição para efeitos de segurança pública.⁴

Dos 957 edifícios incluídos na ARU, 808 apresentam-se em bom estado de conservação, sem necessidade de intervenção; 61 em mau estado e 34 em muito mau estado. A estes números juntam-se 45 edifícios em ruína e 9 edifícios demolidos nos últimos anos por questões de segurança. No entanto, atualmente existem vários edifícios com obras em curso⁵. Desta forma, 84,4% do total de edifícios estão em bom estado de conservação ou foram alvo recentemente de obras de recuperação, pelo que os restantes 15,6% necessitam de obras de intervenção médias, profundas ou de reconstrução.

Através da informação disponibilizada pelo Município⁶ elaboraram-se as figuras 4.34, 4.35 e 4.36 que apresentam uma síntese dos vários tipos de processos, que deram entrada nos serviços da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, na Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU), entre março de 2015 e agosto de 2017, para a área da ARU.

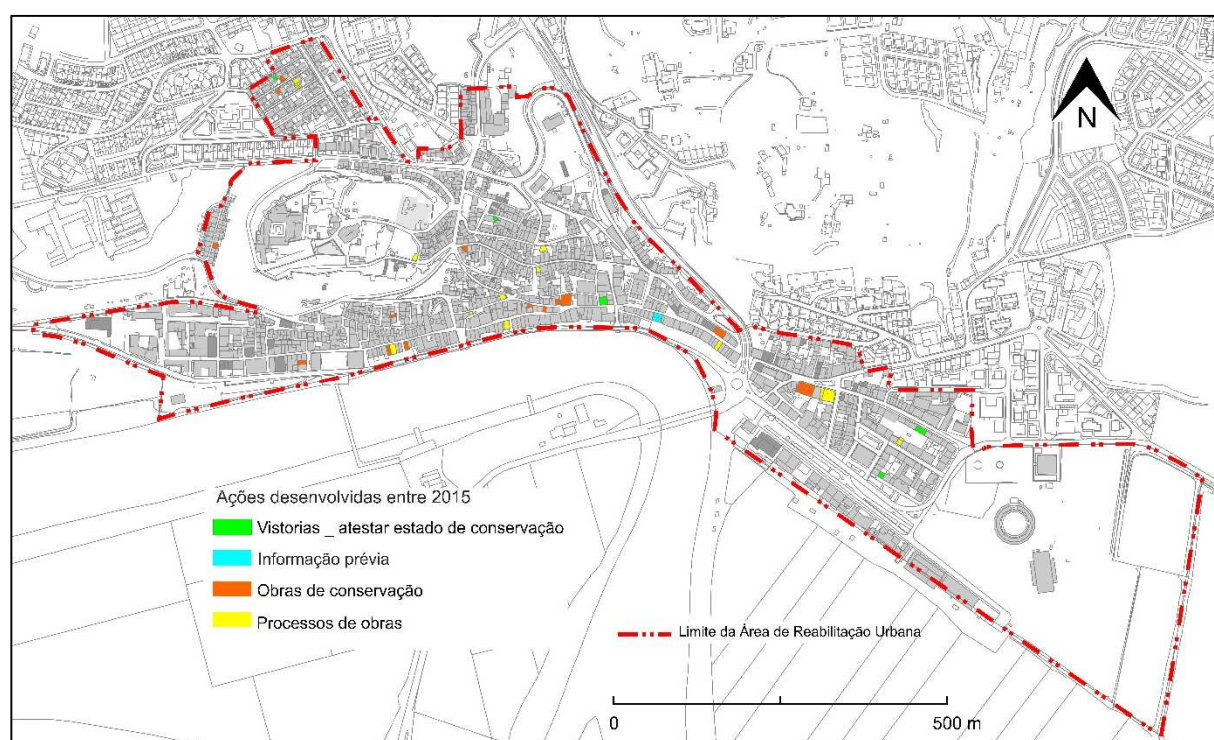


Figura 4.34 – Identificação de ações desenvolvidas em 2015 (março a dezembro) _ Fonte: Elaboração própria a partir de dados da CMAS

De março a dezembro de 2015 deram entrada nos serviços da DPGU, para a área da ARU, 1 processo de informação prévia, 15 processos de obras de conservação, 11 processos de obras, e foram realizadas 5 vistorias para atestar o estado de conservação do imóvel.

⁴ Critérios utilizados pelo município de Alcácer do Sal, para efeitos de delimitação da ARU, levantamento atualizado pela própria em julho de 2017

⁵ Dados existentes na CMAS até 31 de agosto de 2017.

⁶ Idem

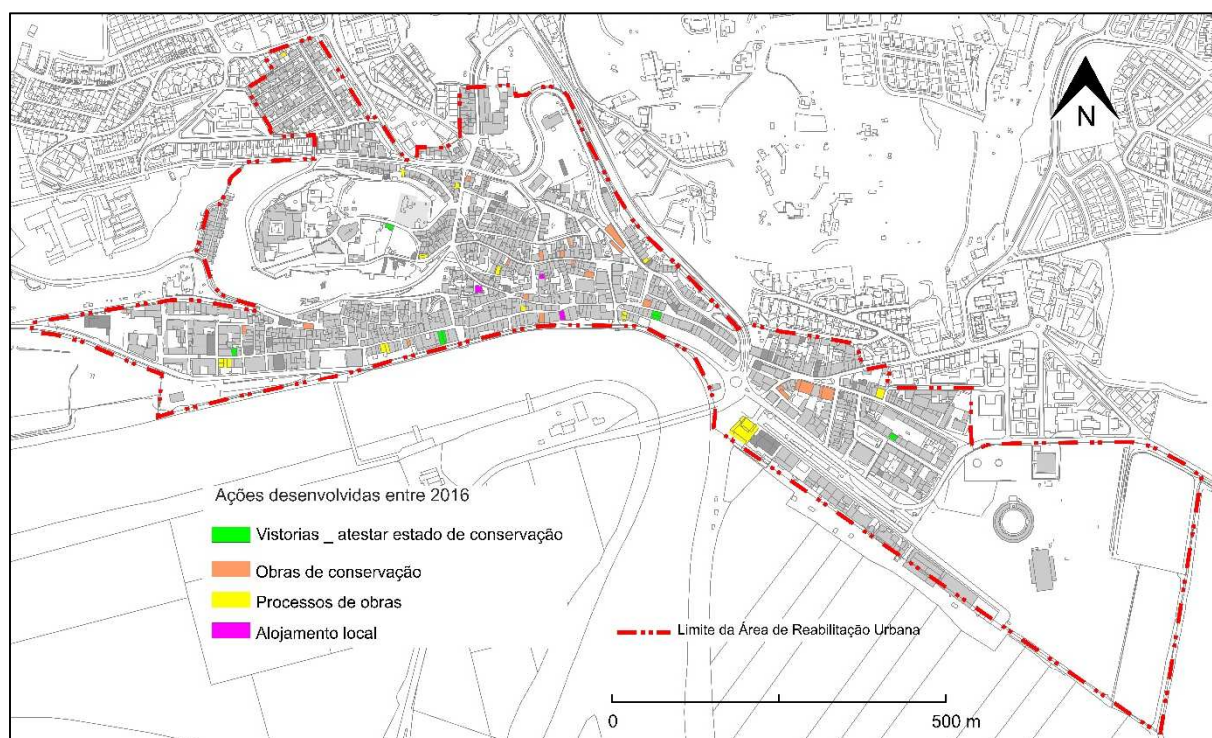


Figura 4.35 – Identificação de ações desenvolvidas em 2016 _ Fonte: Elaboração própria a partir de dados da CMAS

Durante o ano de 2016 deram entrada nos serviços da DPGU, para a área da ARU, 13 processos de obras de conservação, 10 processos de obras, 3 processo para alojamento local e foram realizadas 8 vistorias para atestar o estado de conservação do imóvel.

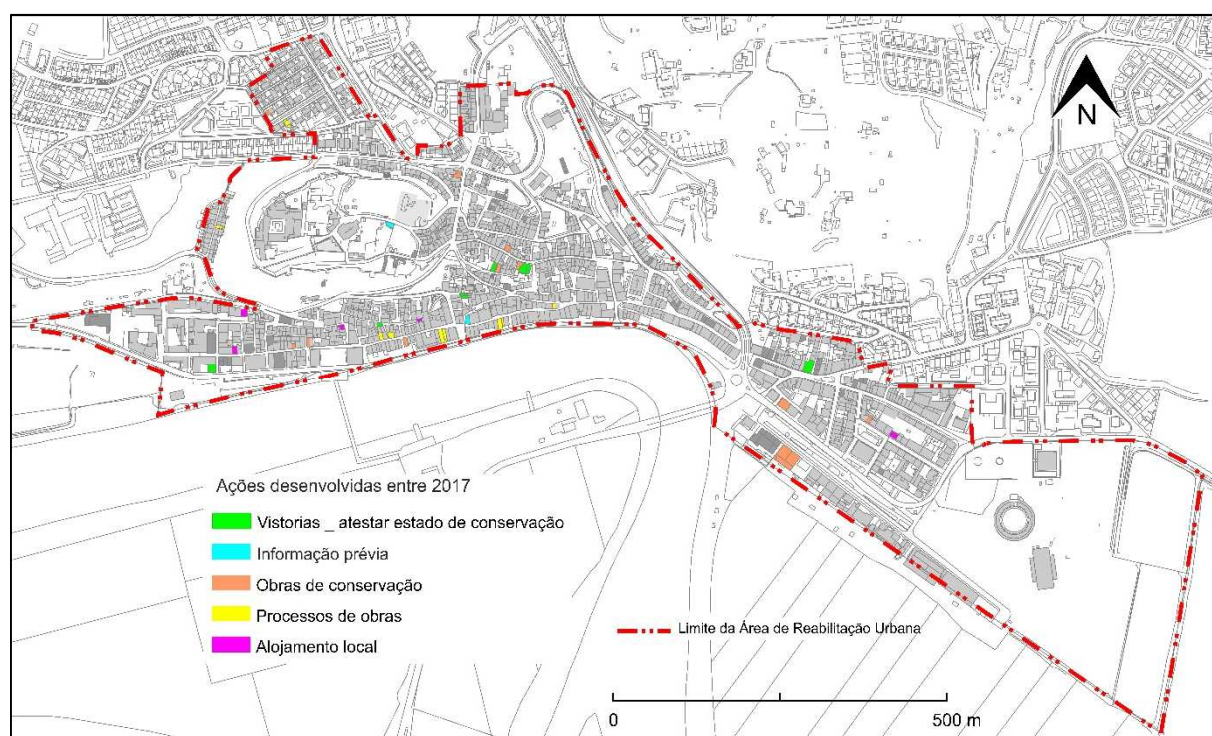


Figura 4.36 – Identificação de ações desenvolvidas em 2017 (até agosto) _ Fonte: Elaboração própria a partir de dados da CMAS

De janeiro a agosto de 2017 deram entrada nos serviços da DPGU, para a área da ARU, 2 processo de informação previa, 11 processos de obras de conservação, 8 processos de obras, 5 processo para alojamento local e foram realizadas 6 vistorias para atestar o estado de conservação do imóvel. O balanço destes três anos mostra que a aprovação da ARU, ao contrario do esperado, não incrementou o número de entradas de processos na DPGU, tendo mesmo em 2016 ocorrido uma redução, face ao ano anterior. Contudo ilustram-se exemplos de operações de reabilitação urbana realizadas ou em curso (figura 4.37 a 4.42)



Figura 4.37 – Rua da República, Alcácer do Sal _ Fonte: própria



Figura 4.38 – Rua Bento de Almeida, Alcácer do Sal _ Fonte: própria



Figura 4.40 – Avenida João Soares Branco, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria



Figura 4.39 – Avenida João Soares Branco, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria



Figura 4.41 – Rua 31 de janeiro, Alcácer do Sal _ Fonte: própria



Figura 4.42 – Avenida João Soares Branco, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria

Património Classificado

Alcácer do Sal tem sete imóveis classificados pela Direção Geral do Património Cultural, dos quais quatro localizados no Centro Histórico e os restantes na envolvente. Este são a Estação Arqueológica do Senhor dos Mártires, Monumento Nacional, o Santuário do Senhor dos Mártires e a Igreja de Santo António ambos Imóveis de Interesse Público. No Centro Histórico destaca-se o Castelo de Alcácer (Monumento Nacional desde 1910), a Igreja do Espírito Santo, a Igreja de Santa Maria do Castelo e a Igreja de Santiago, todos Imóveis de Interesse Público.

O PDM, em 1994, propôs um Plano de Salvaguarda do Centro Histórico, que não foi elaborado. Dado o valor patrimonial do núcleo amuralhado do castelo foi criada uma Zona Especial de Proteção (ZEP) pela DGPC, recusada pelo município, que apresentou à DGPC uma contraproposta. De acordo com o Despacho de 9-12-2014 do diretor-geral da DGPC, o processo foi devolvido à DRC do Alentejo para reanálise, continuando a proposta do município a aguardar aprovação.

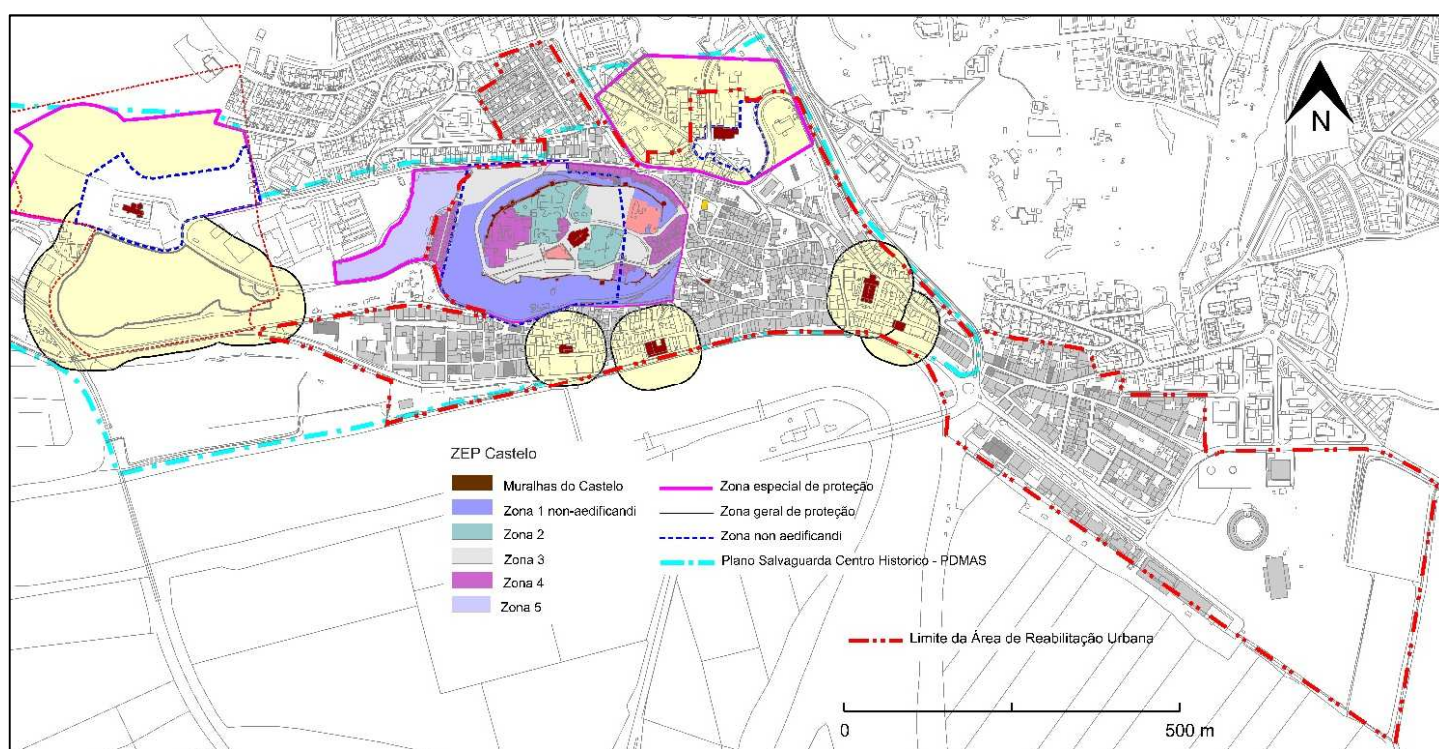


Figura 4.43 – Identificação do Património classificado _ Fonte: Elaboração própria a partir de dados da CMAS e DRCAleentejo

A ZEP integra cinco zonas: "zona 1 – zonas non aedificandi, zona 2 – logradouros privados, zona 3 – Espaços livres públicos ou privados, zona 4 – zonas de construção consolidada, zona 5 – construção urbana."

Espaço público requalificado no âmbito do quadro comunitário 2007-2013

No Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN), para o período 2007-2013, o município de Alcácer do Sal realizou quatro projetos no âmbito da “Agenda Temática de Valorização do Território”, com um valor global de investimento na ordem dos 5,0 milhões de euros (3,9 milhões de euros de Fundos comunitários). Os projetos desenvolvidos assentavam sobre intervenções de regeneração e de promoção da competitividade e inovação urbanas e foram os seguintes:

- Requalificação Urbana do Espaço Público da Margem Norte do Rio Sado (PRU);
- Requalificação do Largo dos Açougues (PRU);
- Revitalização do Edifício Pomba Cupido (RUCI);
- Reforço das Ligações dos Bairros Periféricos à cidade de Alcácer do Sal (RUCI).



Figura 4.44 – Largo Luís de Camões, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria



Figura 4.45 – Largo dos Açougues, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria

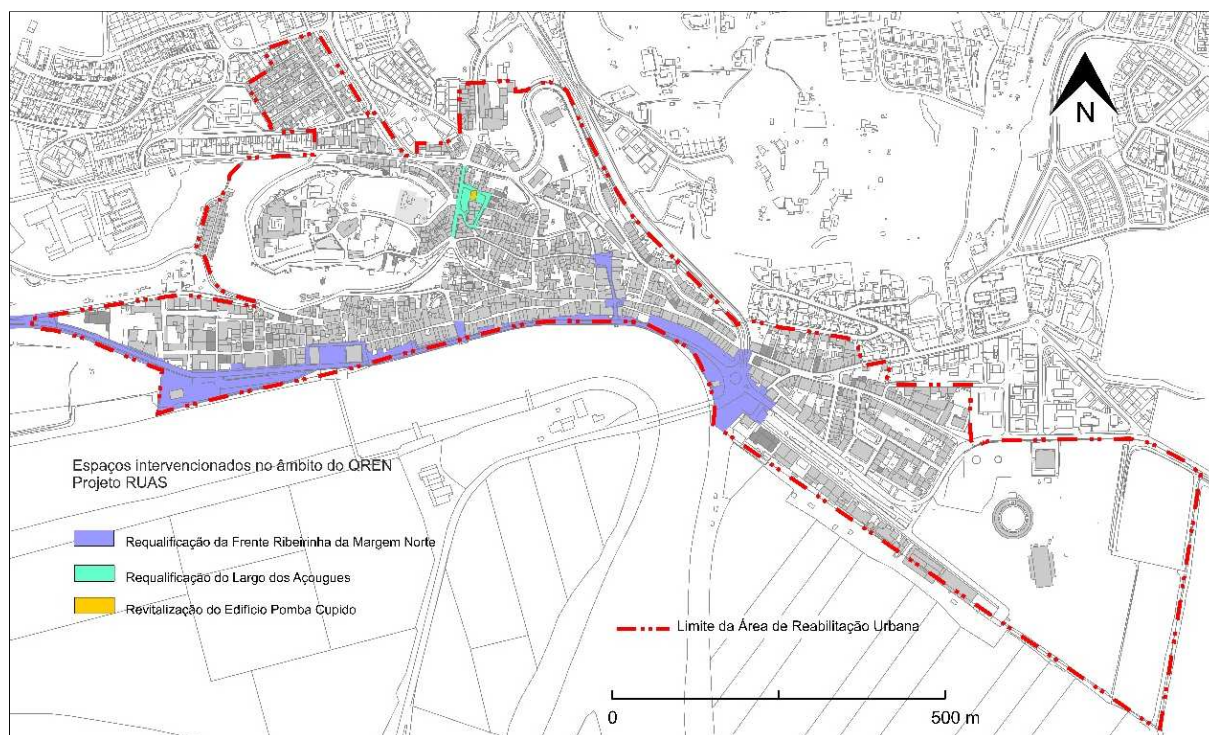


Figura 4.46 – Espaços intervenionados no interior da ARU, no âmbito do QREN – Período 2007-2013 _ Fonte: Elaboração própria a partir de dados da CMAS

Projetos públicos estruturantes previsto pelo Município de Alcácer do Sal no PEDU - PARUAS

De acordo com o PARUAS estão previstas várias operações prioritárias, que se passam a enumerar:

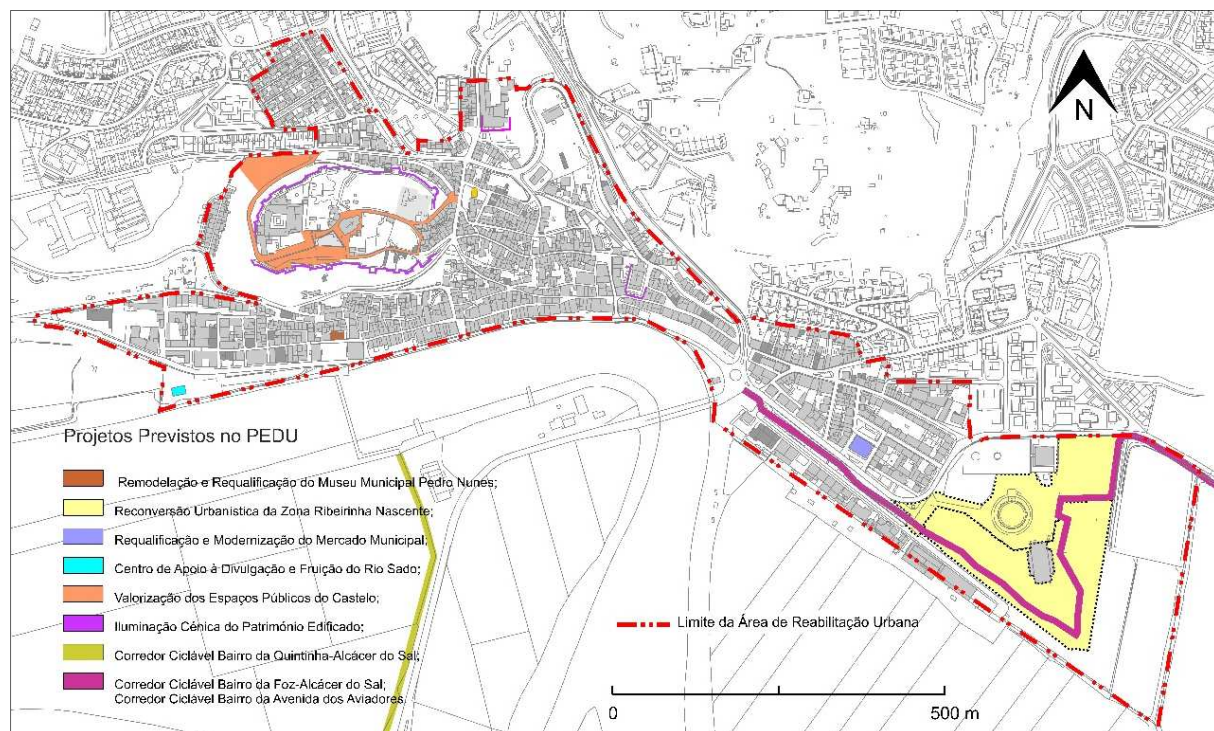


Figura 4.47 – Projetos previstos para o interior da ARU, no âmbito do PEDU _Fonte: Elaboração própria a partir de dados da CMAS

“Remodelação e Requalificação do Museu Pedro Nunes”

Esta operação visa dotar a cidade de um espaço museológico contemporâneo, sem desvirtuar o que outrora foi a Igreja do Espírito Santo, edifício classificado como património de interesse público. O custo desta operação é estimado em 775 140,38€ pretendendo-se que a mesma possa beneficiar de apoio financeiro em regime de subvenção não reembolsável à taxa de 85% do Programa Operacional Regional do Alentejo, a operação encontra-se em curso.



Figura 4.48 – Remodelação e Requalificação do Museu Pedro Nunes - Igreja do Espírito Santo, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria

“Reconversão Urbanística da Zona Ribeirinha Nascente”

Esta intervenção visa dotar a cidade de um espaço público de natureza estruturante com capacidade para constituir uma referência de qualidade urbana no remate Nascente da zona ribeirinha, transformando a área do parque de feiras e exposições num território aberto a uma utilização quotidiana pela população. O custo desta operação é estimado em

€1.500.000, pretendendo-se que possa beneficiar de apoio financeiro em regime de subvenção não reembolsável à taxa de 85% do Programa Operacional Regional do Alentejo e ser concretizada no período 2017-2019.

“Requalificação e Modernização do Mercado Municipal”

Esta operação visa contribuir para o reforço da centralidade e das dinâmicas de consumo e animação urbana na zona ribeirinha de Alcácer do Sal, posicionando o Mercado Municipal aí localizado como um elemento catalisador para a concretização desses objetivos. Esta operação visa contrariar os processos de desvitalização que têm ocorrido nesta zona da cidade, principalmente da Avenida dos Aviadores, e adaptar o espaço às necessidades e desafios contemporâneos. O custo da operação é estimado em €600.000, pretendendo-se que possa beneficiar de apoio financeiro em regime de subvenção não reembolsável à taxa de 85% do Programa Operacional Regional do Alentejo e ser concretizada no ano de 2018.

“Centro de Apoio à Divulgação e Fruição do Rio Sado”

A intervenção visa a criação de um polo de atividades ligadas à divulgação e fruição do Rio Sado, tirando partido da relação do rio e da cidade, de modo a reforçar a mobilização da população juvenil e a procura turística. Do ponto de vista urbanístico, esta intervenção pretende rematar a Poente todo o esforço de requalificação e regeneração que tem sido e continuará a ser canalizado para a zona ribeirinha da cidade.

“Valorização dos Espaços Públicos do Castelo

Esta operação visa contribuir para a conservação, valorização e reforço do potencial turístico e de visitação do conjunto patrimonial relativo ao Castelo de Alcácer do Sal, classificado como Monumento Nacional. Esta intervenção integra de um conjunto mais vasto de ações que se prevê virem a ser concretizadas em torno deste importante conjunto patrimonial. Assim, a intervenção será materializada através da requalificação da rede de espaços públicos e da reformulação/extensão das áreas verdes no interior do perímetro da área muralhada, valorizando assim a envolvente à Pousada, aos núcleos arqueológicos e ao núcleo habitacional pré-existente. O custo estimado para esta operação é de €945.000, pretendendo-se que possa beneficiar de apoio financeiro em regime de subvenção não reembolsável à taxa de 85% do Programa Operacional Regional e ser concretizada no ano de 2018.

“Iluminação Cénica do Património Edificado”

A intervenção visa contribuir para a valorização da imagem urbana do centro histórico de Alcácer do Sal e reforçar o seu potencial turístico, tirando partido do efeito cénico que a iluminação do 'arco' patrimonial formado pelas muralhas do Castelo, Torre do Relógio, Igreja Matriz de Santa Maria e Igreja de Santiago poderá aportar a esses desígnios. Esta intervenção integra várias ações com vista a valorizar o conjunto patrimonial do Castelo. O custo estimado para esta operação é de €350.000, pretendendo-se que possa beneficiar de apoio financeiro em regime de subvenção não reembolsável à taxa de 85% do Programa Operacional Regional, esta operação foi concretizada em agosto de 2017.

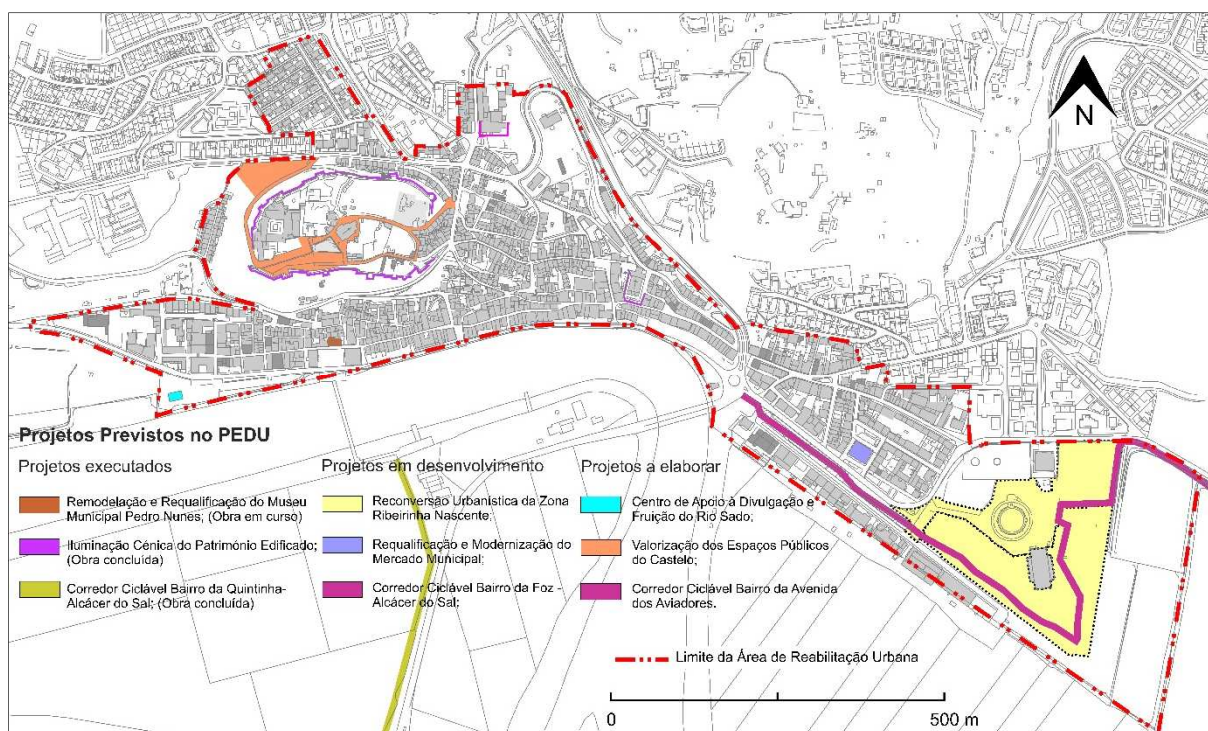


Figura 4.49 – Projetos previstos para o interior da ARU, no âmbito do PEDU _ Fonte: Elaboração própria a partir de dados da CMAS

4.4 Matriz SWOT

A matriz SWOT – Strengths (Pontos fortes), Weaknesses (Pontos fracos), Opportunities (Oportunidades) e Threats (Ameaças), tem como propósito avaliar ARU.

PONTOS FORTES

- Proximidade à Área Metropolitana de Lisboa e aos principais Centros urbanos da Região do Alentejo
- Boas acessibilidades rodoviárias com o exterior
- Boa qualidade ambiental, ausência de focos de poluição
- Inúmeros imóveis classificados como Monumento Nacional e Imóvel de Interesse Público
- Património histórico, arquitetónico e arqueológico
- Forte identidade territorial assente no valor histórica da Cidade
- Centro histórico e zona ribeirinha com dimensão relevante
- Paisagem singular, marcada pela presença do rio Sado e do Castelo
- Carácter multifuncional (habitação, comércio e serviços) do centro histórico
- Número considerável de estabelecimentos de restauração

PONTOS FRACOS

- Perda e envelhecimento da população;
- Centro histórico decrepito (degradação do património, degradação do edificado, redução de áreas comerciais, perda de funções centrais, ...)
- Falta de articulação e desconfiança entre os atores locais;
- Apatia dos agentes locais públicos e privados no que toca à realização de investimentos;
- Baixos níveis de qualificação da população residente;
- Reduzida visibilidade dos recursos locais no exterior, devido às iniciativas de promoção limitadas;
- Reduzida utilização de novas tecnologias;
- Inexistência de transportes públicos de ligação entre centro histórico e os bairros periféricos;
- Fraca dinâmica e estruturas envelhecidas de comércio tradicional, ausência de uma oferta de produtos locais e tradicionais;
- Falta de recursos humanos qualificados nos serviços de restauração e alojamento turístico.

| OPORTUNIDADES | AMEAÇAS |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Aproveitamento do potencial turístico associado ao património arquitetónico e arqueológico; • Divulgação do rio como polos aglutinadores de visitantes; • Proximidade e boas acessibilidades à AML; • Proximidade ao polo industrial e logístico de Sines; • Proximidade ao complexo turístico de Troia; • Desenvolvimento de um novo quadro legislativo para as cidades e centros históricos; • Otimização do setor terciário (comércio, restauração, hotelaria e serviços); • Incremento dos fundos comunitários de apoio à regeneração dos Centros Históricos; • Possibilidades de criação emprego e de valorização do património através da reabilitação urbana; • Política de ordenamento do território e urbanismo, orientada para a reabilitação urbana; • Possibilidade de desenvolver uma centralidade multifuncional no centro histórico para a fixação de novos negócios; • Acréscimo da cooperação entre entidades privadas e públicas na implementação da reabilitação urbana; • Requalificação do edificado para a instalação de diferentes usos; • Desenvolvimento e acolhimento de novas atividades culturais no centro histórico, através do associativismo; • Criação de parcerias com estabelecimentos de ensino superior e profissional; | <ul style="list-style-type: none"> • Incapacidade de fixar novos residentes quer do concelho, quer de fora do concelho; • Risco de inundações na zona ribeirinha em invernos rigorosos; • Deslocação de recursos humanos para fora do concelho e da região; • Conjuntura económica nacional e internacional pouco favorável ao investimento; • Abundante oferta de habitação nas zonas de expansão urbana; • Dificuldade de recurso ao crédito por parte de empresas e particulares; • Contenção do investimento público (na conservação e valorização do património histórico e arquitetónico e das redes de infraestruturas, equipamentos e espaços de utilização coletiva); • Diminuição dos apoios realizados às atividades tradicionais; • Inexistência de uma estratégia intermunicipal para a estruturação da oferta turística; • Falta de interesse das empresas de construção civil pela reabilitação de imóveis; • Ausência de recursos humanos com formação na área da conservação e restauro; • Fraca articulação entre as várias entidades intervenientes no território do concelho. • Redução dos apoios à formação profissional e à qualificação dos profissionais |

Figura 4.50 – Matriz SWOT da ARU do Centro Histórico de Alcácer do Sal _ Fonte: Elaboração própria

4.5 Avaliação da ARU

4.5.1 Perspetiva do Município

No âmbito da avaliação da operacionalização da ARU, foram efetuadas entrevistas apoiadas num questionário semiestruturado, aos eleitos e aos técnicos municipais envolvidos na delimitação/ implementação da ARU. Desta forma foi possível conhecer a opinião dos intervenientes (Presidente da Câmara de Alcácer do Sal – Sr. Vítor Proença, Vice-Presidente de Câmara e Vereador da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística – Sr. Manuel Vítor de Jesus, técnico municipal que delineou a estratégia de reabilitação urbana do centro histórico de Alcácer do Sal – Arq.º Francisco Nunes e o técnico municipal responsável pela implementação e acompanhamento da ARU - Arq.º Ricardo Ambrósio) e como estes encaram a ARU em vigor. O questionário foi concebido para conhecer a perspetiva dos intervenientes sobre o processo da ARU com incidência em três domínios tidos como fundamentais: delimitação da ARU, implementação da ARU e importância da reabilitação urbana na cidade de Alcácer do Sal.

Eleitos locais

De acordo com as respostas dadas pelos eleitos, os objetivos que se pretendiam atingir com a delimitação da ARU são a reabilitação e requalificação dos edifícios e dos equipamentos degradados, a fixação de novos habitantes no centro histórico e dinamização das atividades económicas presentes. A escolha da ARU simples deveu-se ao tipo de procedimento ser o mais simples e fácil. Contudo, ambos foram unânimes em afirmar que existe a intenção de transformar a atual ARU numa ARU sistemática, de modo a integrar a reabilitação dos espaços públicos. As respostas permitiram concluir que os particulares não foram envolvidos, no processo de delimitação da ARU, desenvolvido apenas através de trabalho técnico e em articulação com o IHRU. A divulgação da ARU foi realizada através do jornal municipal, do site do Município, de folhetos informativos e de uma sessão de esclarecimentos, em que estiveram presentes cerca de 30 pessoas. Das entrevistas conclui-se que as intervenções até agora realizadas surgiram exclusivamente por iniciativa dos particulares, mas o Município tem contactado vários proprietários, para incentivar à reabilitação, dando a conhecer os benefícios vigentes associados à ARU.

Nestes dois anos (2015-2017), o acompanhamento da ARU tem sido assegurado pelo gabinete técnico do Município, que anualmente elabora um relatório de monitorização. De uma forma genérica os eleitos consideram positivos os resultados atingidos, embora perspetivem que possam melhorar nos próximos anos.

Segundo os eleitos, as principais ameaças que assolam o centro histórico são o reduzido número de habitantes e a degradação dos edifícios. Nas potencialidades, apontam: a sua localização privilegiada, próximo da zona ribeirinha, e a possibilidade de dinamização de novas atividades na área de influência da ARU. Em termos de futuras intervenções públicas na ARU, os eleitos preveem a execução dos projetos elencados no PARU e possivelmente a execução de intervenções ao nível das infraestruturas urbanas.

Quando solicitado um comentário à afirmação “O turismo pode servir de alavanca à reabilitação urbana e consequentemente ao desenvolvimento local”, os eleitos referiram que o turismo pode acelerar o processo de reabilitação urbana e consequentemente influenciar a economia local, contudo sublinham que não deve substituir a ocupação e as vivências habitacionais tradicionais do centro histórico.

Sobre a introdução de melhorias ao processo da ARU em vigor, os eleitos reconhecem essa possibilidade, nomeadamente a afetação de mais recursos financeiros, através da implementação de instrumentos financeiros mais convidativos e acessíveis quer para entidades públicas, quer para os proprietários.

Técnicos municipais

Segundo as repostas dadas pelos técnicos municipais, a delimitação da ARU pretendia concretizar os seguintes objetivos: recuperar os imóveis degradados, implementar incentivos económicos e isenções fiscais, recuperar a função residencial, revitalizar as atividades económicas locais (comércio tradicional, a restauração e outras) e fixar pessoas no centro histórico da cidade.

A escolha por uma ARU simples foi uma opção política e económica do executivo municipal, por se tratar de um procedimento mais simples e por acarretar um menor esforço financeiro por parte do município. Contudo, existe a intensão de converter num futuro próximo a ARU simples numa ARU sistemática, de modo a integrar a reabilitação dos espaços públicos.

Segundo os técnicos os particulares não foram envolvidos no processo de delimitação da ARU, tendo a mesma sido realizada através de trabalho técnico de levantamento e avaliação do estado de conservação dos edifícios, e em articulação com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Em termos de divulgação da ARU, as respostas foram unânimes no sentido que a divulgação se realizou através da publicação em diário da república, da comunicação social, do boletim municipal, de um folheto promocional distribuído porta-à-porta, do site do Município e de uma apresentação pública de esclarecimentos.

As intervenções surgiram por iniciativa dos proprietários, embora pontualmente o Município tenha contactado os proprietários para realizarem obras devido ao estado avançado de degradação do imóvel.

O acompanhamento da ARU tem sido realizado de forma permanente, com o acompanhamento técnico das obras em curso e a elaboração de relatório de monitorização anual, com a ponderação de toda a informação referente aos benefícios fiscais aplicáveis e aos indicadores de monitorização (número de pedidos de informação e atendimentos realizados, número de vistorias para aferição do nível de conservação, processos de obras apresentados, obras realizadas - incluindo as de escassa relevância, como as obras de conservação).

Em termos de resultados obtidos, o técnico responsável pela monitorização, considera que o 1.º Ano, serviu, em parte para divulgação da ARU e dos seus benefícios, e as primeiras intervenções serviram como exemplo. No 1º Ano foram apresentados 2 processos de obras e 6 de escassa relevância urbanística (conservação). Contudo refere que, apesar do balanço final do 2.º Ano não estar concluído, o número de processos apresentados e edifícios intervencionados aumentou em relação ao ano anterior.

Para os técnicos, as principais ameaças do centro histórico são: a degradação do património edificado, os inúmeros edifícios devolutos devido ao abandono do centro histórico por parte da população, o risco de ruína e o potencial risco de incêndios, dificuldade de recurso ao crédito e a especulação imobiliária. No que se refere as principais potencialidades apontam a recuperação e reocupação do edificado, revitalização das atividades tradicionais (caso do comércio, da restauração e das atividades culturais), o interesse dos investidores na reabilitação e os apoios financeiros do Portugal 2020.

Sobre futuras intervenções municipais para a área abrangida pela ARU, os técnicos destacaram as intervenções ao nível das infraestruturas públicas, nomeadamente redes de águas, esgotos, pluviais, bem como dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, incluindo intervenções com vista à melhoria da mobilidade urbana sustentável. Sobre a utilização final dos imóveis após a reabilitação, os técnicos apontam a diversidade das utilizações, mas denotam um maior interesse do mercado de arrendamento e até do

alojamento local; contudo existem situações mistas, em que um edifício é recuperado e o proprietário fica a residir numa fração, alugando as demais.

Ao comentarem a afirmação “O turismo pode servir de alavanca à reabilitação urbana e consequentemente ao desenvolvimento local”, o técnico FN referiu que “(...) (infelizmente) tem sido este o objetivo essencial, nomeadamente nas grandes cidades como Lisboa e Porto. Ainda que seja cumprido o objetivo principal para a recuperação do património edificado, o facto dessa recuperação apenas estar vocacionada para a ocupação turística é ainda pouco, por não contribuir para o regresso das pessoas locais ao centro da cidade. Ainda assim será sempre positivo.” Já o técnico RA refere que o turismo pode “(...) servir de alavanca, mas não deve substituir as utilizações permanentes e continuas como habitação, comércio ou serviços. Um centro histórico heterogéneo é um centro histórico vivo, com vários usos e ocupações distintos”.

Em relação à introdução de melhorias no processo da ARU em vigor, o técnico FN referiu a necessidade de aprofundar “(...) a divulgação dando até como exemplo as experiencias de quem já passou pelo processo.” O técnico refere ainda a necessidade de adotar penalizações, como por exemplo o “(...) agravamento do IMI ou outras medidas que penalizam os proprietários dos imoveis degradados, também levará à tomada de consciência dos mesmos para a necessidade de os recuperar ou voltar a colocar no mercado ou alternativamente venderem a quem quiser investir no setor imobiliário.” O técnico RA referiu que a melhoria a introduzir seria reforçar a equipa técnica municipal com a afetação de mais recursos humanos, na área social.

4.5.2 Perspetiva dos Proprietários

Para completar a avaliação da operacionalização da ARU foram auscultados os proprietários dos imóveis integrados na ARU. Para tal, foi elaborado um questionário, tendo como principal objetivo conhecer a perspetiva dos proprietários sobre a ARU em vigor.

O questionário está estruturado em três grupos de questões: o primeiro refere-se à identificação do inquirido, com incidência na faixa etária, género e localização da sua área de residência; o segundo grupo refere-se à tipificação dos conhecimentos dos proprietários sobre a temática da ARU; o terceiro grupo incide sobre as operações de reabilitação urbana já realizadas na ARU. O questionário foi apresentado aos proprietários em formato papel e através de uma aplicação informática⁷ dependendo da faixa etária a que os mesmos pertenciam. Ao questionário responderam é constituída por 114 indivíduos (proprietários), o que perfaz uma amostra de 11,9% (dos edifícios).

A. Identificação do inquirido

A amostra tem uma maior representatividade de inquiridos do sexo feminino (55,3%) e da faixa etária dos 51 a 60 anos (25,4%). No que se refere à localização da área de residência dos inquiridos, 81,6% reside no concelho de Alcácer do Sal, 79,8% na cidade de Alcácer do Sal e 78,5% no interior da ARU (Tabela 4.1).

⁷ <https://docs.google.com/forms/d/1w8eYC5C1rfT85BdcXQN7AEH5dAkx9kufQD4eNdw56Ek/edit>

Tabela 4.1 – Síntese dos resultados obtidos pela aplicação de um questionário aos proprietários de edifícios na ARU _ grupo A de questões

| | | | % de Inquiridos | N.º de Inquiridos |
|--|--|----------------------------|-----------------|-------------------|
| Género | Feminino | | 55,3% | 63 |
| | Masculino | | 44,7% | 51 |
| Faixa etária | < 30 anos | | 1,8% | 2 |
| | 31-40 | | 13,2% | 15 |
| | 41-50 | | 17,5% | 20 |
| | 51-60 | | 25,4% | 29 |
| | 61-70 | | 14,9% | 17 |
| | 71-80 | | 13,2% | 15 |
| | > 80 | | 14% | 16 |
| 1. Onde se localiza a sua área de residência? | 1.1 -No concelho de Alcácer do Sal? | Sim | 81,6% | 93 |
| | | Não | 18,4% | 21 |
| | 1.2 - Na cidade de Alcácer do Sal? | Sim | 79,8% | 91 |
| | | Não | 20,2% | 23 |
| | 1.3 - Na cidade de Alcácer do Sal: | no interior da ARU? | 78,5% | 73 |
| | | fora da ARU? | 21,5% | 20 |

B. Conhecimentos sobre a Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Em termos de posse do edificado, 54,9% dos inquiridos adquiriu o imóvel e apenas 45,1% tomou posse através de herança. Dos casos analisados 71,7% dos inquiridos apresentam propriedade plena sobre o edifício, e 82,3% dos inquiridos encontra-se na posse do imóvel antes da entrada em vigor da ARU em março de 2015. Em relação ao modo como tomou conhecimento da ARU, a maioria dos inquiridos respondeu que foi através de um amigo (33,3%) e dos jornais locais (22,5%), mas da totalidade dos inquiridos, 22 proprietários (19,8%) desconheciam a existência da ARU.

Em relação aos benefícios associados à delimitação da ARU, a maioria dos proprietários (83,3%) considera que a mesma originou benefícios, sendo o mais valorizado a "Isenção de taxas municipais" (42,2% das respostas). Contudo os resultados mostram que existe algum desconhecimento em relação a esta temática, uma vez que 24 proprietários não responderam à questão. Situação semelhante ocorreu com a questão "Qual o seu grau de satisfação, face às alterações legais relativamente aos impostos sobre o património, associadas as operações de reabilitação urbana?" em que a resposta dominante foi "Desconhece", (48,2%), significando que a maioria dos inquiridos não domina a temática.

No que se refere à situação do proprietário face à integração na ARU, cerca 84,2% dos inquiridos não tem, nem teve nenhuma operação de reabilitação após março de 2015. Contudo cerca de 22,3% demonstrou vontade em iniciar uma operação de reabilitação num

futuro próximo. Os principais motivos apontados para não iniciar uma operação de reabilitação, prendem-se com a falta de recursos financeiros (44,4%) e a idade (24,4%) (Tabela 4.2).

Tabela 4.2 – Síntese dos resultados obtidos pela aplicação de um questionário aos proprietários de edifícios na ARU – grupo B de questões

| | | % de Inquiridos | N.º de Inquiridos |
|--|--|-----------------|-------------------|
| 2. 2.1 - Como tomou posse do edifício? | Por herança | 45,1% | 51 |
| | Por aquisição | 54,9% | 62 |
| | Não respondeu | - | 1 |
| | 2.2 - Qual a sua legitimidade sobre o edifício? | | |
| | Propriedade plena | 71,7% | 81 |
| | Copropriedade | 28,3% | 32 |
| | Não respondeu | - | 1 |
| | 2.3 - A partir de que data tomou posse do edifício? | | |
| | Antes de Março de 2015 | 82,3% | 93 |
| | Depois de Março de 2015 | 17,7% | 20 |
| | Não respondeu | - | 1 |
| | 2.4 – Qual/quais os tipos de uso do edifício? | | |
| | Habitação | 69% | 78 |
| | Habitação/comércio e serviços | 20,4% | 23 |
| | Comércio/serviços | 1,8% | 2 |
| | Devoluto | 8,8% | 10 |
| | Não respondeu | - | 1 |
| 3. Como tomou conhecimento da operação de reabilitação urbana? | Contacto direto do Município | 9% | 10 |
| | Site do Município | 11,7% | 13 |
| | Sessão publica de esclarecimentos | 1,8% | 2 |
| | Jornais locais | 22,5% | 25 |
| | Por um amigo | 33,3% | 37 |
| | Desconheço a operação | 19,8% | 22 |
| | Diário da República | 1,1% | 1 |
| | Rádio local | 1,1% | 1 |
| | Não respondeu | - | 3 |
| | | | |
| 4. Benefícios associados à delimitação da ARU 4.1 - Considera que a delimitação da ARU traz benefícios para os proprietários? | Sim | 83,3% | 90 |
| | Não | 16,7% | 18 |
| | Não respondeu | - | 6 |
| | | | |

| | | | |
|---|--|-------|----|
| 4.2 - Que benefício associado à ARU mais valoriza? | IMI | 16,7% | 15 |
| | IMT | - | - |
| | Isenção de taxas municipais | 42,2% | 38 |
| | Outros incentivos conferidos pelo estatuto dos benefícios fiscais (IRC, IRS e IVA) | 41,1% | 37 |
| | Não respondeu | - | 24 |
| 4.3 - Qual o seu grau de satisfação, face às alterações legais relativamente aos impostos sobre o património, associadas as operações de reabilitação urbana? | Muito insatisfeito | 1,8% | 2 |
| | Insatisfeito | 7,1% | 8 |
| | Satisfeito | 33% | 37 |
| | Muito satisfeito | 9,8% | 11 |
| | Desconhece | 48,2% | 54 |
| | Não respondeu | - | 2 |
| 5. Situação face à integração na ARU | | | |
| 5.1 - Neste momento tem alguma operação de reabilitação em curso? Ou já teve após março de 2015? | Sim | 15,8% | 18 |
| | Não | 84,2% | 96 |
| 5.2 - Num futuro próximo pretende iniciar uma operação de reabilitação? | Sim | 22,3% | 25 |
| | Não | 77,7% | 87 |
| | Não respondeu | - | 2 |
| 5.3 - Não pretende realizar uma operação de reabilitação urbana. Porquê? | Falta de recursos financeiros | 44,4% | 40 |
| | Falta de disponibilidade | 10% | 9 |
| | Motivado pela idade | 24,4% | 22 |
| | Já realizei | 6,7% | 6 |
| | O edifício está em bom estado | 3,3% | 3 |
| | Falta de consenso com os restantes proprietários | 3,3% | 3 |
| | ... | 7,8% | 7 |
| | Não respondeu | - | 24 |

C. DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO – na Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Segundo os dados apurados na *tabela 4.3*, apenas 19 proprietários estão a realizar ou já realizaram uma operação de reabilitação. Desta forma, e tendo em consideração a temática do “Desenvolvimento de Operações de Reabilitação – na ARU”, na questão “o que motivou a sua decisão em reabilitar?”, sobressaem como principais razões: o edifício estar a necessitar de obras urgentes (47,4% das respostas) e os incentivos fiscais (42,1%).

Em termos da articulação do proprietário com o Município, em 44,4% dos casos o proprietário estabeleceu um contacto inicial com o Município através de atendimento presencial e em

35,3% iniciou um procedimento de obras através de Comunicação Prévia. De acordo, com os proprietários auscultados 52,9% referem que o processo demorou entre 5 e 8 meses e cerca de 62,5% considera esse prazo pouco aceitável e 25% nada aceitável. Cerca de 56,3% dos proprietários aponta como motivo da demora, no desenvolvimento do processo, as burocracias do Município. Contudo, 57,9% dos proprietários considera satisfatória a disponibilidade de atendimento por parte do Município, mas insuficiente o apoio técnico disponibilizado (cerca de 50%). Após a conclusão das obras, os proprietários identificam como principais destinos a dar aos edifícios reabilitados, o Alojamento local (42,1%) e o Arrendamento da totalidade do imóvel (36,8%).

Em relação à questão “Porque decidiu investir na ARU de Alcácer do Sal?” a resposta com maior representatividade, com 54,9%, é a “Ligação afetiva com a cidade”, o que demonstra a forte relação dos Alcacerenses com a sua cidade e com as suas raízes. Em termos de avaliação da qualidade do espaço público urbano na ARU, a maioria dos proprietários (46,4%) classificou o espaço público de satisfatório e 29,5% classificou-o com Bom.

Em termos dos pontos positivos do centro histórico de Alcácer do Sal, sobressaem: Proximidade ao Rio (57%), História e cultura da cidade (45,6%) e Qualidade de vida (39,5%). Já os pontos negativos mais votados foram: edificado degradado (60,5%), espaços comerciais em declínio (54,4%) e estacionamento desordenado (40,4%).

No que se refere às possíveis melhorias a introduzir na ARU em vigor, os proprietários atribuíram maior importância às seguintes opções: “Promover campanhas de sensibilização, sobre a importância da conservação e recuperação do edificado existente” (51,8%), “Maior número de apoios financeiros aos proprietários” (41,2%) e “Promover ações de recuperação e valorização do Património classificado” (32,5%), o que demonstra o seu interesse e vontade de recuperar o seu património, não o fazendo por falta de recursos financeiros.

Tabela 4.3 – Síntese dos resultados obtidos pela aplicação de um questionário aos proprietários de edifícios na ARU _ grupo C de questões

| | | % de Inquiridos | N.º de Inquiridos |
|---|--|-----------------|-------------------|
| 6. No caso de ter realizado ou ainda estar a realizar uma operação de reabilitação, o que motivou a sua decisão em reabilitar? | O edifício estar a necessitar urgentemente de obras | 47,4% | 9 |
| | O significado do edifício, em termos emocionais e efetivos | - | - |
| | Os incentivos fiscais da ARU | 42,1% | 8 |
| | O edifício estar a necessitava e aproveitei os incentivos da ARU | 5,3% | 1 |
| | Modernização de instalações | 5,3% | 1 |
| 7. Como foram estabelecidos os primeiros contactos com o município? | Através requerimento | 38,9% | 7 |

| | | | |
|--|---|-------|----|
| | Em atendimento presencial | 44,4% | 8 |
| | Em atendimento presencial, mas acompanhado do futuro técnico do projeto | 16,7% | 3 |
| | Não respondeu | - | 1 |
| 8. Em que fase do processo contactou com o município? | Comunicação de obras isentas de controlo prévio | 29,4% | 5 |
| | Informação prévia | 11,8% | 2 |
| | Comunicação prévia | 35,3% | 6 |
| | Licenciamento | 23,5% | 4 |
| | Não respondeu | - | 2 |
| 9. | | | |
| 9.1 - Quanto tempo demorou desde que tomou a decisão de recuperar o imóvel e o início das obras propriamente ditas? | < 4 meses | 23,5% | 4 |
| | 5 - 8 meses | 52,9% | 9 |
| | 9 - 12 meses | 11,8% | 2 |
| | >12 meses | 11,8% | 2 |
| | Não respondeu | - | 2 |
| 9.2 - Como classifica o tempo decorrido até iniciar as obras? | Nada aceitável | 25% | 4 |
| | Pouco aceitável | 62,5% | 10 |
| | Aceitável | 6,3% | 1 |
| | Muito aceitável | 6,3% | 1 |
| | Não respondeu | - | 3 |
| 9.3 - O que motivou o tempo decorrido no desenvolvimento do processo? | Indecisões em relação ao projeto | 12,5% | 2 |
| | Elaboração do Projeto | - | - |
| | Complexidade da intervenção | 31,3% | 5 |
| | Burocracias do município | 56,3% | 9 |
| | Não respondeu | - | 3 |
| 1. Como classifica os contactos com município, em termos de disponibilidade de atendimento? | Mau | 10,5% | 2 |
| | Satisfatório | 57,9% | 11 |
| | Bom | 26,3% | 5 |
| | Muito bom | 5,3% | 1 |
| 2. Como é realizado o acompanhamento da operação de reabilitação urbana, por parte do município? | Uma ou mais vezes por semana | - | - |
| | Uma vez por mês | 26,7% | 4 |

| | | | |
|---|--|-------|----|
| | Raramente | 40% | 6 |
| | Nunca | 33,3% | 5 |
| | Não respondeu | - | 4 |
| 3. Como classifica o apoio técnico disponibilizado pelo município? | Insuficiente | 50% | 9 |
| | Satisfatório | 38,9% | 7 |
| | Bom | 11,1% | 2 |
| | Muito bom | - | - |
| | Não respondeu | - | 1 |
| 4. Após a conclusão das obras, qual o destino a dar ao edifício? | Habitação própria | 15,8% | 3 |
| | Arrendamento da totalidade do imóvel | 36,8% | 7 |
| | Arrendamento de parte do imóvel | 5,3% | 1 |
| | Alojamento Local | 42,1% | 8 |
| 5. Porque decidiu investir na ARU de Alcácer do Sal? | Oportunidade de investimento | 27,5% | 14 |
| | Potencialidade turística da cidade | 27,5% | 14 |
| | Ligação afetiva com a cidade | 54,9% | 28 |
| | Qualidade de vida da cidade | 25,5% | 13 |
| | Tipologia arquitetónica do edificado | 7,8% | 4 |
| | Singularidades de cidade histórica, que Alcácer apresenta | 15,7% | 8 |
| | Proximidade à zona costeira do Alentejo Litoral (Comporta, Carvalhal, Troia) | 17,6% | 9 |
| | Proximidade aos centros urbanos de Lisboa, Setúbal e Évora | 5,9% | 3 |
| 15. Como avalia a qualidade do espaço público urbano no interior da ARU? | Mau | 24,1% | 27 |
| | Satisfatório | 46,4% | 52 |
| | Bom | 29,5% | 33 |
| | Muito bom | - | - |
| | Não respondeu | - | 2 |
| 16. Na sua opinião quais são os principais pontos positivos e negativos do centro histórico de Alcácer do Sal na perspetiva da reabilitação urbana? | Proximidade ao Rio | 57% | 65 |
| | Espaço público da frente ribeirinha | 16,7% | 19 |
| | Conjunto amuralhado do Castelo | 38,6% | 44 |
| | Elevado número de edifícios notáveis | 3,5% | 4 |
| | Património arquitetónico e arqueológico | 29,8% | 34 |
| | História e cultura da cidade | 45,6% | 52 |
| | Paisagem envolvente da cidade | 38,6% | 44 |
| | Multifuncionalidade do edificado | 0,9% | 1 |
| | Mobiliário Urbano | - | - |
| | Qualidade de vida | 39,5% | 45 |

PONTOS POSITIVOS

| | | | |
|--|---|-------|----|
| | Biodiversidade na envolvente | 2,6% | 3 |
| | Proximidade aos grandes centros urbanos | 9,6% | 11 |
| | Serviços públicos existentes | 7% | 8 |
| | Potencialidade turística | 35,1% | 40 |
| PONTOS NEGATIVOS | Edificado degradado | 60,5% | 69 |
| | Estacionamento desordenado | 40,4% | 46 |
| | Espaços comerciais em declínio | 54,4% | 62 |
| | Pavimentos degradados | 10,5% | 12 |
| | Sinalética insuficiente | 35,1% | 40 |
| | Localização dos contentores do lixo | 14,9% | 17 |
| | Áreas de lazer e recreio insuficientes | 17,5% | 20 |
| | Parques infantis insuficientes | 6,1% | 7 |
| | Zonas de circulação pedonal muito reduzidas | 18,4% | 21 |
| | Excessiva circulação automóvel | 25,4% | 29 |
| | Degradação do património classificado | 27,2% | 31 |
| | Degradação das infraestruturas de abastecimento (água, saneamento, iluminação, ...) | 4,4% | 5 |
| | Degradação de espaço público | 8,8% | 10 |
| | Envelhecimento da população | 38,6% | 44 |
| 17. Face ao processo de delimitação, aprovação e implementação da ARU, quais as possíveis melhorias a introduzir? | Maior número de apoios financeiros aos proprietários | 41,2% | 47 |
| | Promover campanhas de sensibilização, sobre a importância da conservação e recuperação do edificado existente | 51,8% | 59 |
| | Direcionar a operação de reabilitação para intervenções no espaço público | 18,4% | 21 |
| | Promover ações de recuperação e valorização do Património classificado | 32,5% | 37 |
| | Melhorar a mobilidade no interior da ARU | 14,9% | 17 |
| | Promover uma maior coesão entre o centro histórico e a restante área urbana | 28,1% | 32 |
| | Promover alterações de modo a tornar o espaço público acessível para todos | 27,2% | 31 |

4.6 Síntese

Ao longo dos séculos, o crescimento da cidade de Alcácer do Sal deparou-se com várias condicionantes e limitações, o que originou uma malha urbana dispersa. O núcleo urbano principal alberga o centro histórico, onde sobressai o Castelo e o casario que se implantou desde o morro do castelo até à frente ribeirinha, que integra o vasto património arquitetónico e arqueológico do centro histórico, e confere a Alcácer do Sal um carácter de cidade histórica de referência no Alentejo litoral. No entanto, nas últimas décadas tem assistido a uma profunda degradação do edificado e a uma perda de funções centrais em detrimento de outras áreas da cidade. Esta situação é uma consequência da acentuada perda e

envelhecimento da população residente. Para tentar contrariar esta tendência, a câmara municipal implementou alguns projetos de requalificação de espaço público e de equipamentos, de modo a incentivar as pessoas a regressarem (ou a permanecer no) ao centro histórico e à zona ribeirinha.

Em 2015, o município procedeu à aprovação da ARU do Centro histórico de Alcácer do Sal, de modo a incentivar a reabilitação urbana, a dinamização da economia local, o aumento da qualidade de vida dos residentes atuais e a fixação de novos residentes, e de novas atividades, tal como a melhoria da experiência turística oferecida a turistas e visitantes.

A área inserida na ARU, tem cerca de 46,6 hectares e integra 957 edifícios, no último período intercensitário (2001/2011) registou uma evolução demográfica negativa, com um decréscimo de cerca de -25% de habitantes e de -11,8% de famílias. A população residente na ARU, segundo os censos de 2011, era bastante envelhecida, com cerca de 25% de idosos (65 e mais anos) e somente 14% de jovens (0-14 anos). Em relação à população em idade ativa era constituída por 1281 indivíduos, dos quais apenas 883 a desempenhar uma atividade económica. Dos 957 edifícios incluídos na ARU, 808 apresentam-se em bom estado de conservação, estando os restantes a necessitar de obras com alguma brevidade.

De acordo com os dados disponibilizados pelo município verificou-se que após a aprovação da ARU, entre março de 2015 e agosto 2017, deram entrada nos serviços do município apenas 3 processo de informação previa, 36 processos de obras de conservação, 29 processos de obras, 8 processo para alojamento local e foram realizadas 19 vistorias para atestar o estado de conservação do imóvel. Assim, ao contrario do esperado, a delimitação da ARU, não gerou um aumento significativo de entradas de processos de reabilitação.

A avaliação da operacionalização da ARU apoiou-se em dois questionários, um para o município (eleitos e técnicos envolvidos na delimitação e implementação da ARU) e outro para os proprietários de edifícios no interior da ARU. De acordo com as intervenções realizadas até à data, os entrevistados (eleitos e técnicos) consideram os resultados positivos, esperando a sua melhoria nos próximos anos. No entanto considera-se que os indicadores utilizados (pedidos de informação/atendimentos realizados, número de vistorias para aferição do nível de conservação, processos de obras apresentados, obras realizadas (incluindo de escassa relevância, como as obras de conservação) para efeitos de monitorização são diminutos. Assim para melhorar a monitorização deveriam incluir outros indicadores, nomeadamente: população residente fixada, grau de escolaridade dos novos residentes, a tipo de ocupação do imóvel reabilitado (habitação do proprietário, arrendamento, alojamento local, outro), número de fogos que permanecem devolutos, incentivos fiscais concedidos.

O questionário realizado aos proprietários dos edifícios (com uma amostra de 11,9%) mostra que os resultados atingidos ficaram muito aquém do espetável na fase inicial da implementação da ARU: os proprietários mostram algum desconhecimento sobre a ARU e os seus benefícios, o que se reflete no número reduzido de edifícios recuperados e na fraca dinamização do centro histórico, continuando a aumentar o número de edifícios devolutos e a degradação generalizada da malha edificada.

5. PROPOSTA DE UMA ÁREA PRIORITÁRIA DE INTERVENÇÃO NA ARU – ZONA RIBEIRINHA POENTE E CASTELO

Neste capítulo desenvolve-se um caso de estudo, que assenta na delimitação de uma área prioritária de intervenção na ARU, denominada “Zona Ribeirinha Poente e Castelo”, de modo a operacionalizar uma estratégia de reabilitação para o edificado e os espaços públicos do centro histórico de Alcácer do Sal.

As propostas que se passam a apresentar estão em consonância com as definidas pelo Município, na Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal (ERUCHAS) e no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) integrado no PEDU. Assim ao longo do capítulo há algumas propostas e projetos com a mesma base ideológica ou muito semelhantes aos definidos pelo município, mas as propostas agora apresentadas diferem do ponto de vista dos seus princípios conceptuais, o que as torna originais e diferenciadoras.

5.1 Enquadramento e caracterização

Na última década o Centro Histórico concentrou um enorme investimento público, embora este tenha sido insuficiente para atenuar a degradação instalada, nomeadamente da malha urbana contígua à frente ribeirinha.

A ARU Simples em vigor visa a reabilitação do edificado pelos respetivos proprietários, mas a



Figura 5.1 – Largo Luís de Camões, Alcácer do Sal _Fonte: Própria



Figura 5.2 – Largo Campos Valdez, Alcácer do Sal _Fonte: Própria



Figura 5.3 – Avenida João Soares Branco, Alcácer do Sal _Fonte: Própria



Figura 5.4 – Avenida dos Aviadores, Alcácer do Sal _Fonte: Própria

autarquia pretende efetuar a conversão da atual ARU simples numa ARU sistemática, para promover uma intervenção integrada de reabilitação urbana. Desta forma, existirá a reabilitação do edificado e a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, de modo a promover a requalificação e a revitalização do tecido urbano, em associação com um programa de investimento público. De acordo com o regime jurídico da reabilitação urbana, ao adotar este tipo de ARU, é obrigatório definir um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a área em causa.

A proposta está ancorada num “Masterplan” que tem como finalidade promover a requalificação do edificado e dos espaços públicos da Zona Ribeirinha Poente e Castelo, de modo a potenciar o desenvolvimento da atividade turística, a criação de novas dinâmicas económicas, a atração de população jovem e consequentemente melhorar as condições de vida à população residente.

Neste contexto, esta dissertação desenvolve uma proposta de Programa de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, que contempla um conjunto de ações que incluem as diversas dimensões da reabilitação urbana, nomeadamente a reabilitação dos edifícios, dos espaços públicos e das infraestruturas urbanas, bem como a reabilitação funcional, económica, social, cultural e ambiental da ARU.



Figura 5.5 – Avenida João Soares Branco, Alcácer do Sal _Fonte: Própria



Figura 5.6 – Rua Salema, Alcácer do Sal _Fonte: Própria



Figura 5.7 – Rua da República, Alcácer do Sal _Fonte: Própria



Figura 5.8 – Rua Cdante João Bico, Alcácer do Sal _Fonte: Própria



Figura 5.9 – Rua Dr. ° Augusto Matos, Alcácer do Sal _Fonte: Própria

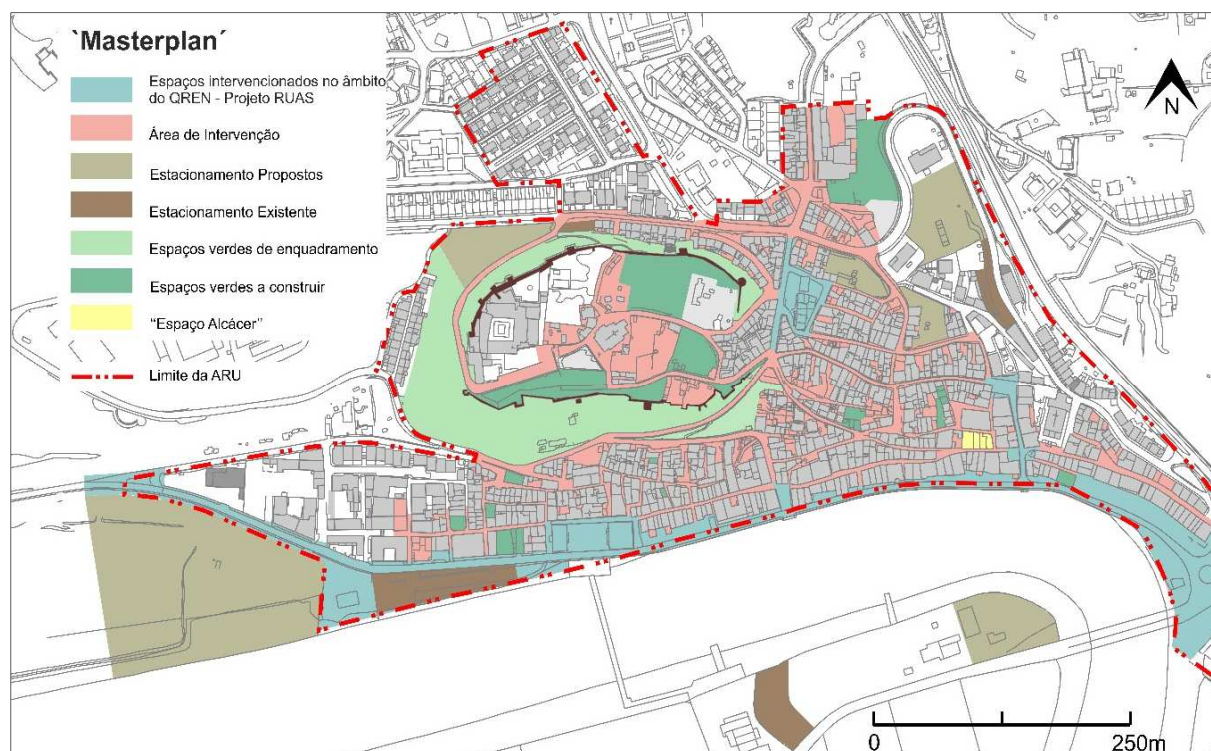


Figura 5.10 – Delimitação da área de intervenção designada por "Masterplan" _ Fonte: Própria sobre cartografia do município

O "Masterplan" contempla uma estratégia de reabilitação e de requalificação que funcionará como exemplo para a restante área da ARU. Com este intuito são definidas as prioridades da operação, prazos de execução e ações estruturantes (distinguindo o que é de iniciativa pública e privada), tal como o modelo de gestão e de execução da operação. Em termos de prioridades, a proposta parte da estratégia de reabilitação urbana e dos objetivos formulados pelo município, no âmbito do PARU_PEDU, tal como da sua lista de projetos a concretizar nos próximos anos.

Ao analisar a área de intervenção, e tendo em consideração as suas características estruturais, morfológicas e socioeconómicas, identificam-se as componentes de sustentabilidade, em que a proposta final assenta: Transportes e Conectividade, Equipamentos, Comércio e Serviços; Ambiente Natural, Paisagem e Estilos de Vida; Economia Local, Empregos e Dinâmica Empresarial; Tecido Edificado, Habitação, Espaços Públicos; Dimensão Social, Cultural e Patrimonial; Governança, Participação e Lideranças.

De um modo geral, a proposta desenvolve um conjunto de medidas para transformar a cidade numa cidade mais sustentável. Para tal, promove a articulação dos vários componentes de atuação com os quatro eixos estratégicos (Inteligência & Competitividade; Sustentabilidade & Eficiência; Inclusão & Capital Humano; e Territorialização & Governança) associados aos grandes objetivos da Europa 2020 e aos objetivos temáticos e prioridades de financiamento, no âmbito do quadro comunitário relativo aos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento. Nesta sequência, as opções estratégicas em matérias de reabilitação urbana para o centro histórico de Alcácer do Sal baseiam-se nos seguintes quatro eixos programáticos:

A. Programa de ação para as componentes espaciais e operativas de reabilitação – Unidades de Intervenção Prioritárias;

- B. Projetos estruturantes de iniciativa pública;**
- C. Medidas de política complementares em matéria de reabilitação urbana;**
- D. Modelo de governança urbana para o centro histórico;**

5.2 Definição dos objetivos

De acordo com a situação atual e as dinâmicas que caracterizam o centro histórico de Alcácer do Sal, e tendo em consideração a estratégia delineada pelo Município no PARU_PEDU, defende-se a conversão da atual ARU simples em vigor, numa ARU e ORU sistemática. Para concretizar esta pretensão propõe-se um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), assente numa visão abrangente e vocacionada para a sustentabilidade do Centro Histórico. Pretende-se valorizar o Centro Histórico de Alcácer do Sal, através da reabilitação e revitalização, de acordo com as dinâmicas económicas e de inovação, as dinâmicas sociais e culturais e as dinâmicas territoriais, dado o seu potencial para acolher uma centralidade urbana, no âmbito das cidades sustentáveis 2020. Segundo esta visão, foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos, que procuram favorecer a articulação destes com outros objetivos traçados pelo município para a cidade:

| Objetivos Estratégicos | Objetivos Específicos |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Promover o Património local para efeitos do Turismo; - Delimitar o eixo prioritário, Zona Ribeirinha poente e o Castelo - ligação entre os polos turísticos mais importantes; - Delimitar áreas prioritárias no interior da ARU (quarteirões prioritários) associadas a eixos preferenciais; - Promover a revitalização, a inclusão social e coesão territorial do centro histórico; - Aplicar a metodologia adotada nas UIP a toda a área integrada na ARU; | <ul style="list-style-type: none"> - Fomentar a valorização do património histórico/cultural; - Fomentar a reabilitação dos edifícios para apoio ao turismo (na vertente do alojamento local); - Introduzir algumas frações de habitação social e/ou arrendamento social; - Mobilizar o associativismo e a comunidade para a reabilitação urbana; - Dinamizar o fator económico com a revitalização do comércio; - Promover os produtos endógenos (Arroz, Pinhão, Cortiça) - Dinamizar iniciativas para promover o empreendedorismo - Promover a fixação de população jovem; - Modernizar as infraestruturas urbanas; |

5.3 Fundamentação da Estratégia de Intervenção

A estratégia de intervenção pretende evidenciar de forma clara as intervenções associadas à entidade pública e aos privados, bem como promover a articulação dos seus interesses, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público.

Privados:

- Valorizar a propriedade, seja para o mercado de arrendamento ou de aquisição de habitação ou comércio e serviços;
- Aumentar a ocupação residencial da área, para além das 268 famílias residentes (de acordo com os Censos de 2011);
- Erradicar a degradação de edifícios, incluindo dos edifícios em ruínas ou em muito mau estado, invertendo tendências de aumento de insegurança e de esvaziamento urbano.

Município:

- Promover a centralidade do núcleo antigo da cidade, através da reabilitação urbana do centro histórico, de modo a afirmar perante a restante área urbana o seu forte carácter patrimonial e monumental e administrativo, presente na praça Pedro Nunes, no conjunto amuralhado do castelo e no restante património;
- Estimular uma dinâmica de reabilitação do edificado residencial dentro do núcleo antigo que se possa tornar demonstrativo para a área restante;
- Potenciar os efeitos da requalificação recente do espaço público, de modo a estimular às intervenções de reabilitação dos privados e a atração de novas ocupações, para além da predominantemente residencial.

Para melhor fundamentar a estratégia de intervenção desenvolveu-se um esquema que faz a articulação entre os eixos estratégicos, os princípios de sustentabilidade e os componentes de sustentabilidade, integrados na estratégia das cidades sustentáveis 2020, de modo auxiliar a concretização dos eixos programáticos definidos, para a área de intervenção (figura 5.11).



Figura 5.11 – Articulação dos três eixos estratégicos propostos no "Masterplan" _ Fonte: Própria, baseado nos princípios e componentes de sustentabilidade e eixos estratégicos

Ao evidenciar o efeito do **Fator Económico**, de acordo com os vários elementos intervenientes da estratégia das cidades sustentáveis 2020 (figura 5.12), foram definidas as seguintes ações estratégicas:

- Criação de uma rede de Transportes públicos urbanos que promova a articulação do Centro Histórico com os vários bairros periféricos da cidade;
- Incentivo à reabilitação do edificado para fins turísticos, nomeadamente alojamento local;
- Conceção de um percurso pedonal pelos principais monumentos da cidade;
- Promoção da conectividade no interior da área de intervenção, através de percursos acessíveis para todos entre a zona baixa (Zona Ribeirinha) e a zona Alta (Castelo).
- Criação e instalação de startups no interior da área de intervenção (Casa do Empreendedor), de modo a impulsionar a utilização de novas tecnologias, criar novos empregos e fixar jovens;
- Dinamização e modernização da produção e do comércio local através da promoção dos produtos endógenos (Pinhão, Arroz, Cortiça) e da doçaria tradicional do Concelho (Espaço Alcácer);
- Utilização de novas tecnologias para dinamizar o turismo na cidade, através da criação de uma app que ajude os visitantes e os munícipes a melhorar a fruição da cidade e dos seus serviços, na qual sejam identificados os percursos turísticos recomendados, os pontos turísticos emblemáticos, com a sua respetiva síntese de enquadramento histórico, identificação dos locais onde comer e onde ficar, identificação dos locais de venda da doçaria tradicional do Concelho e informação do dia-a-dia (farmácia de serviço, acompanhamento em tempo real a localização do autocarro do transporte urbano, Meteorologia, Agenda cultural, ...));
- Criação de um programas de animação turística que estimule uma estadia mais prolongada dos turistas e proporcione a visita a outros pontos turísticos do Concelho (criação de circuitos turísticos de um dia, direcionados para as várias valências existentes, como património, gastronomia, desporto aventura, natureza, ...);



Figura 5.12 – Esquema Fator Económico _ Fonte: Própria

Ao destacar o efeito do **Fator Ambiental**, de acordo com os elementos da estratégia das cidades sustentáveis 2020 (figura 5.13), foram definidas as seguintes ações estratégicas:

- Implementação de políticas de valorização do espaço público e da qualidade de vida urbana;
- Promoção de um desenvolvimento sustentável da cidade, através da articulação de fatores singulares como o Ambiente Natural, a Paisagem envolvente e novos Estilos de Vida;



Figura 5.13 – Esquema _ Fator Ambiental _ Fonte: Própria

- Implementação das bases para a criação da estrutura verde urbana, através da conceção de pequenos espaços públicos, novos largos no interior da malha urbana e revitalização de alguns existentes;
- Concretização de espaços públicos mais eficientes ao nível dos seus equipamentos, em termos de eficiência energética;

Ao evidenciar o efeito do **Fator Social**, de acordo com a estratégia das cidades sustentáveis 2020 (figura 5.14), foram estipuladas as seguintes ações estratégicas:

- Criação de espaços públicos vocacionados para o convívio e a integração das várias faixas etárias;
- Reabilitação do edificado para fins de habitação social e arrendamento social;
- Implementação de Inovação, partilha e cooperação aberta entre os vários agentes públicos, instituições privadas e a sociedade civil;
- Criação de um movimento associativo no interior da ARU, de modo a conciliar opiniões, interesses e promover modelos de governança, participação e lideranças, para impulsionar a reabilitação urbana (criação da associação de proprietários e da associação de moradores e agregação de outras associações com interesses diretos na área de intervenção);
- Criação de equipamentos vocacionados para o apoio social, dinamização do emprego e da criação de pequenas empresas (criação de um centro cívico, uma incubadora de empresas e uma estrutura de marketing para a comercialização dos produtos criados pelos novos empreendedores);



Figura 5.14 – Esquema _Fator social _Fonte: Própria

De acordo com os quatro eixos programáticos definidos, para a área de intervenção foram definidas as seguintes ações:

A. Programa de ação para as componentes espaciais e operativas de reabilitação – Unidades de Intervenção Prioritárias

Definição de três unidades de intervenção prioritária:

- o UIP1 – localizada na Frente Ribeirinha e Largo dos Açougues:
 - Operacionalização da reabilitação do edificado;
 - Reorganização do espaço público;
- o UIP2 – localizada na denominada rua direita (antigamente era a principal rua comercial), eixo preferencial de ligação ao Castelo e na zona envolvente ao convento dos frades:
 - Operacionalização da reabilitação do edificado;
 - Implementação de um percurso pelo património classificado;
 - Criação de um modelo de sinalética turística promocional;
 - Dinamização e visitação do património classificado;
 - Requalificação e modernização das infraestruturas e equipamentos;

- Criação de um conjunto infraestruturas de apoio: social ("Centro cívico), à cultura e às artes ("Casa das Artes"), ao emprego e à inovação ("Casa do Empreendedor" e "Cozinha de Alcácer"), que estarão reunidas num espaço a denominar como o "Espaço Alcácer".
- o UIP3 – localizada no denominado Bairro de São Pedro, outra hipótese de ligação ao Castelo, no denominado Bairro dos Açougues, área norte do Castelo, ligação à zona baixa e envolvente à Igreja de Santiago.
 - Operacionalização da reabilitação do edificado;
 - Implementação de um percurso panorâmico sobre a cidade e a Lezíria do Sado;
 - Implementação de sinalética turística promocional;
 - Requalificação e modernização das infraestruturas existentes;
 - Implementação dos princípios da eficiência energética;

B. Projetos estruturantes de iniciativa pública

- Projeto do Estacionamento da zona ribeirinha Poente, margem Norte;
- Projeto de Requalificação da Rua de São Pedro, Rua Alm. Cândido dos Reis, Rua Rui Salema, Rua da República, Rua Marques de Pombal, Rua António Machado dos Santos;
- Projeto de requalificação da envolvente ao Convento de Santo António;
- Projeto de estacionamento Rua Comandante João Bico;
- Projeto do "Espaço Alcácer" ("Centro cívico", "Casa das Artes" (artes e ofícios) e "Casa do Empreendedor" (Incubadora de Empresas))
- Projeto de requalificação e valorização do espaço intramuros do Castelo;
- Projeto de requalificação Rua Maria Cunha, Estrada de Santa Luzia;
- Projeto de estacionamento Calçada da Consolação;
- Projeto de estacionamento Rua do Paço e Travessa da Má Cara;

C. Medidas de política complementares em matéria de reabilitação urbana

Na sequência dos objetivos estratégicos mencionados, as medidas de política complementares a incluir no PERU do centro histórico reforçam as opções estratégicas propostas:

- Dinamização de fóruns de opinião associados à implementação do Masterplan;
- Criação de um gabinete municipal para auxiliar os proprietários na elaboração de projetos;
- Afetação de uma verba anual pelo município para apoiar os proprietários a realizar obras de conservação;
- Criação de um sistema de incentivos à instalação de artesões e pequenas empresas no centro histórico associadas ao "Espaço Alcácer" (Casa das Artes);
- Dinamização de iniciativas de empreendedorismo no "Espaço Alcácer" (Casa do Empreendedor);
- Implementação do movimento associativo, para apoio ao desenvolvimento de eventos culturais e artísticos na ARU;
- Elaboração e implementação de um plano de marketing;

- Implementação de um programa de incentivo à recuperação de edifícios para o setor do turismo – alojamento local;
- Elaboração de um programa de incentivo à colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento social ou habitação a custos controlados;
- Criação de uma bolsa de imóveis municipais destinados à habitação social;

D. Modelo de governança urbana para o centro histórico

O modelo pretende promover a concretização do “Masterplan” através da articulação entre as entidades intervenientes na área, nomeadamente a administração central (IHRU, Turismo, Segurança Social e DGCA), a administração local (Câmara Municipal e União de Freguesias), as entidades privadas (Santa Casa da Misericórdia, Associação de comércio e serviços do distrito de Setúbal), os proprietários e os moradores. Desta forma, pretende-se desenvolver um modelo de governança e de participação, no qual os intervenientes encontram-se mais próximos das tomadas de decisões, da gestão, e mais concretamente da reabilitação urbana. De acordo com este contexto propõe-se que a ORU assente numa parceria para a reabilitação urbana e para competitividade e inovação.

De modo a conciliar a opinião de todos os intervenientes neste processo propõe-se que a ORU seja gerida por uma Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU), constituída por capitais municipais. Para efeito o Conselho de Administração da SRU deverá ser constituído por elementos da Câmara Municipal, da Assembleia Municipal e da União de Freguesias. Contudo, para auxiliar a atividade do Conselho de Administração propõe-se a criação de um Conselho Consultivo, de modo a permitir uma maior participação, cooperação e colaboração da comunidade numa gestão aberta e conciliadora. Assim o Conselho Consultivo integraria a associação de proprietários, a associação de moradores, a associação de comércio e serviços do distrito de Setúbal, a Santa Casa da Misericórdia de Alcácer do Sal e o AURPICAS (Associação Unitária dos Reformados, Pensionistas e Idosos de Alcácer do Sal).

5.4 Prioridades UIP

Esta proposta reflete o exposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Lei 32/2012 de 14 de agosto), no qual se pressupõe que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, proceda à delimitação de unidades de intervenção (ponto 3 do artigo 33º), nas Áreas de Reabilitação Urbana aprovadas (ponto 2 do artigo 34º do RJRU). Estas unidades de intervenção *“consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte de uma área de reabilitação urbana ou, em casos de particular interesse público, a um edifício”* (ponto 2 do artigo 34º do RJRU), e deverão ser *“delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar de uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala”* (ponto 4 do artigo 34º do RJRU).

Os proprietários de edifícios ou frações podem propor “a delimitação de unidades de intervenção nas áreas abrangidas pelos edifícios ou frações de que são titulares” (artigo 35º), contudo competirá sempre à entidade gestora a sua aprovação. De acordo, com o levantamento de campo verificou-se que existem vários edifícios a necessitar urgentemente de intervenção, para melhor demonstrar esta situação foram desenvolvidos os mapas constantes na figura 5.15 e 5.16.

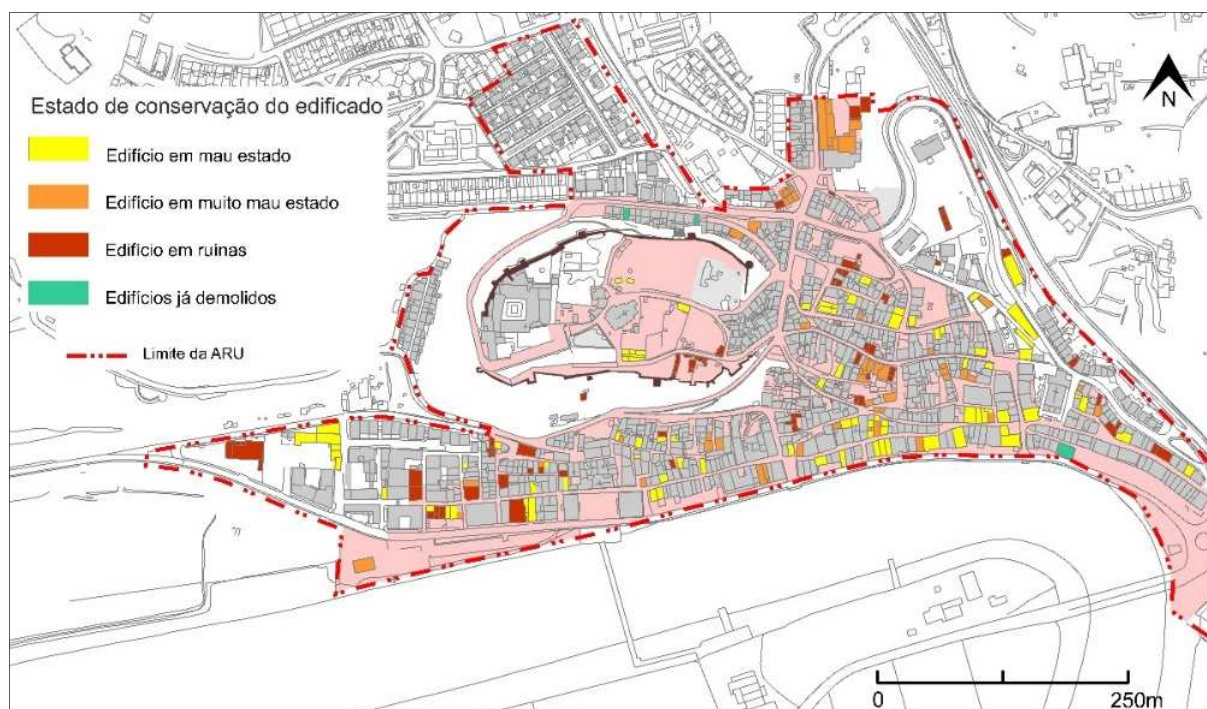


Figura 5.15 – Estado de conservação do edificado_ Fonte: Própria sobre cartografia do município

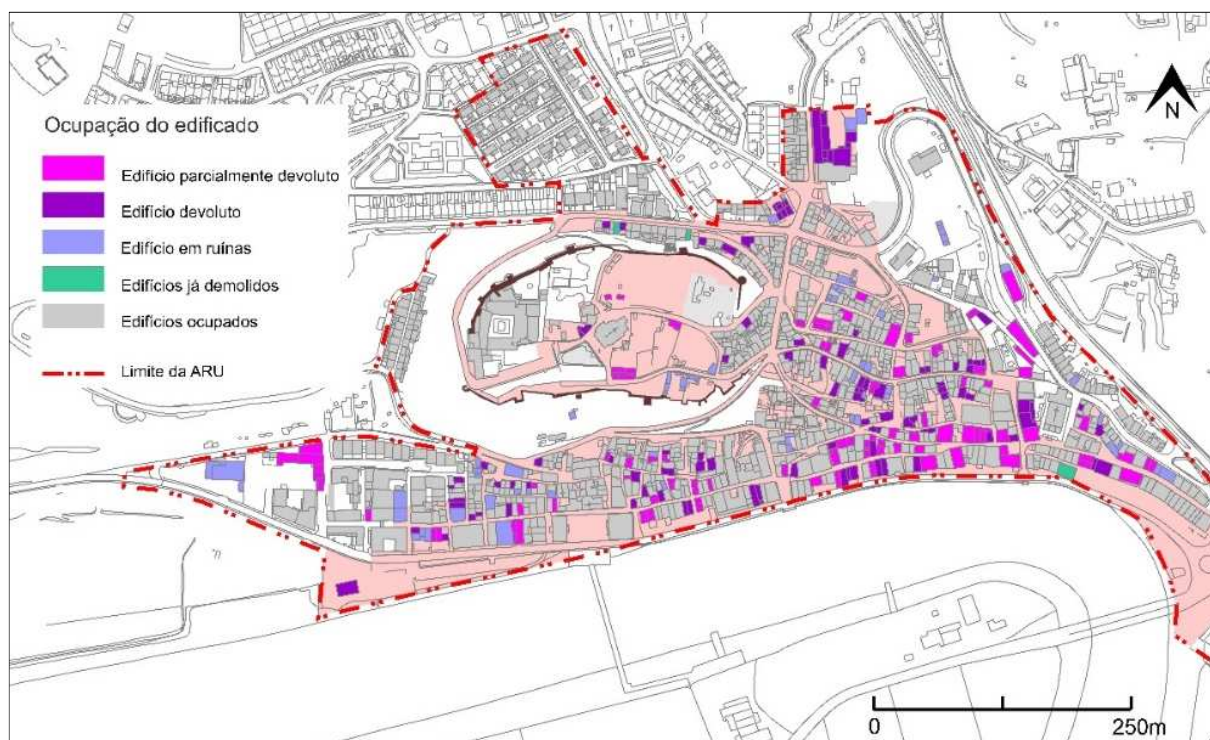


Figura 5.16 – Edifícios devolutos _ Fonte: Própria sobre cartografia do município

No interior da área de intervenção existem 58 edifícios em mau estado, 34 edifícios em muito mau estado e 41 ruínas. No que se refere a ocupação do edificado é importante mencionar que para a mesma área existem 74 edifícios devolutos e 72 edifícios parcialmente devolutos, o que demonstra o estado de abandono e degradação da área.

Na formulação desta proposta considerou-se pertinente delimitar três unidades de intervenção prioritárias:

- A UIP1 evidência uma intervenção no espaço público enquadrada no Programa RUAS, financiado pelo ultimo quadro comunitário. Este integrou a requalificação do Largo dos Açougues (concluída em 2013) e a requalificação da Frente Ribeirinha (concluída em 2014), mas ao contrario do esperado, a reabilitação do edificado por parte dos particulares não aconteceu. Desta forma existem na área de intervenção do programa RUAS inúmeros edifícios em mau estado de conservação e a necessitar urgentemente de obras. O espaço público encontra-se preservado, devido à sua recente requalificação, embora existam problemas ao nível do estacionamento, devido à forma desordenada como este é realizado.
- A UIP2 destaca-se por corresponder a uma artéria anteriormente muito marcada pela atividade comercial da cidade, conhecida por "Rua Direita". Esta área encontra-se também associada a um acesso privilegiado à zona alta da cidade, através da Rua das Douradas e da Calçada da Fonte Nova. Este conjunto de arruamentos necessita de uma requalificação das infraestruturas e modernização dos seus equipamentos associados, de modo a possibilitar a criação de um percurso pelo património mais emblemático do centro histórico. Para além do espaço público, a intervenção no edificado é imprescindível principalmente ao nível do rés-do-chão,



Figura 5.17 – Largo dos Açougues, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria



Figura 5.18 – Zona ribeirinha ponte, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria



Figura 5.19 – Rua da República, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria



Figura 5.20– Estrada de Santa Luzia, Alcácer do Sal _ Fonte: Própria

outrora ocupado por estabelecimentos comerciais, agora encerrados ou em evidente declínio.

- A UIP3 demonstra a necessidade de criar um outro percurso alternativo de ligação ao Castelo, que privilegie uma maior articulação entre a zona baixa e a zona alta e valorize o efeito visual que essa relação proporcionará nos visitantes. Pois ao promover um percurso acessível ao longo da estrada de Santa Luzia estar-se-á a proporcionar uma vista excecional sobre a cidade e a lezíria do Sado.

De um modo geral, o edificado existente no interior da área de intervenção necessita urgentemente de uma intervenção, contudo a maioria dos particulares não tem disponibilidade financeira para realizar as intervenções, assim a SRU como entidade gestora deverá auxiliar os proprietários no desenvolvimento dos projetos e nas obras. Ao realizar este tipo de intervenção com o auxílio da SRU, os proprietários ficam com o ónus de colocar os seus imóveis no mercado do arrendamento social ou como habitação a custos controlados. Outra situação possível é a SRU adquirir os imóveis degradados ou devolutos e transforma-los em habitação social, desta forma espera-se aumentar o número de residentes no centro histórico.

5.5 Unidades de Intervenção Prioritária: delimitação e caracterização

As unidades de intervenção prioritária (UIP) localizam-se no núcleo antigo da cidade, e englobam a envolvente da Igreja de Santiago, do conjunto amuralhado do Castelo de Alcácer do Sal, da Igreja Matriz (Igreja de Santa Maria do Castelo) e da Igreja de Santo António (todos classificados como Imóveis de Interesse Público).

Segundo os dados do INE (2011), nas três UIP residem 508 indivíduos (de um total de 2083 indivíduos residentes na ARU), 268 famílias (de um total de 917 famílias), e existem 630 edifícios (de um total de 967). As três UIP perfazem 14,64 hectares dos 46, 66 hectares da ARU.

UIP1

A delimitação da UIP1 abrange a Av. João Soares Branco, Largo Luís de Camões, Largo Prof. Dr. Francisco Gentil, Rua Dâmaso Paula Leite, Largo da Ribeira Velha, Praça Pedro Nunes, Rua José Pomba Cupido, Largo dos Açougues e Largo da Consolação (Figura 5.21).

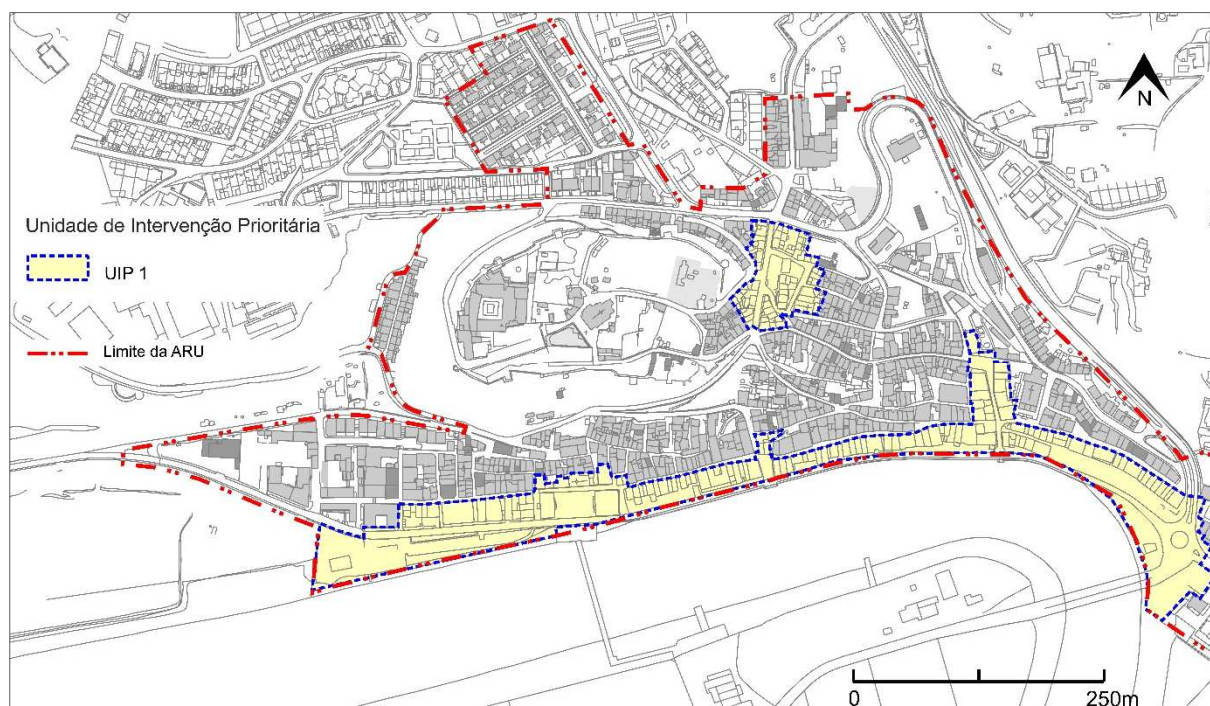


Figura 5.21 – Identificação da área ocupada pela UIP1 _ Fonte: Própria sobre cartografia do município

A UIP1 abarca uma área de 4,89 hectares, com 26 quarteirões que integram 154 edifícios (Figura 5.22), dos quais 11 são públicos (9 propriedade do Município e as restantes propriedades da administração central - Autoridade Tributária e Aduaneira e IEFP). Segundo os dados dos Censos 2011, residem na UIP1 248 indivíduos repartidos por 76 famílias.

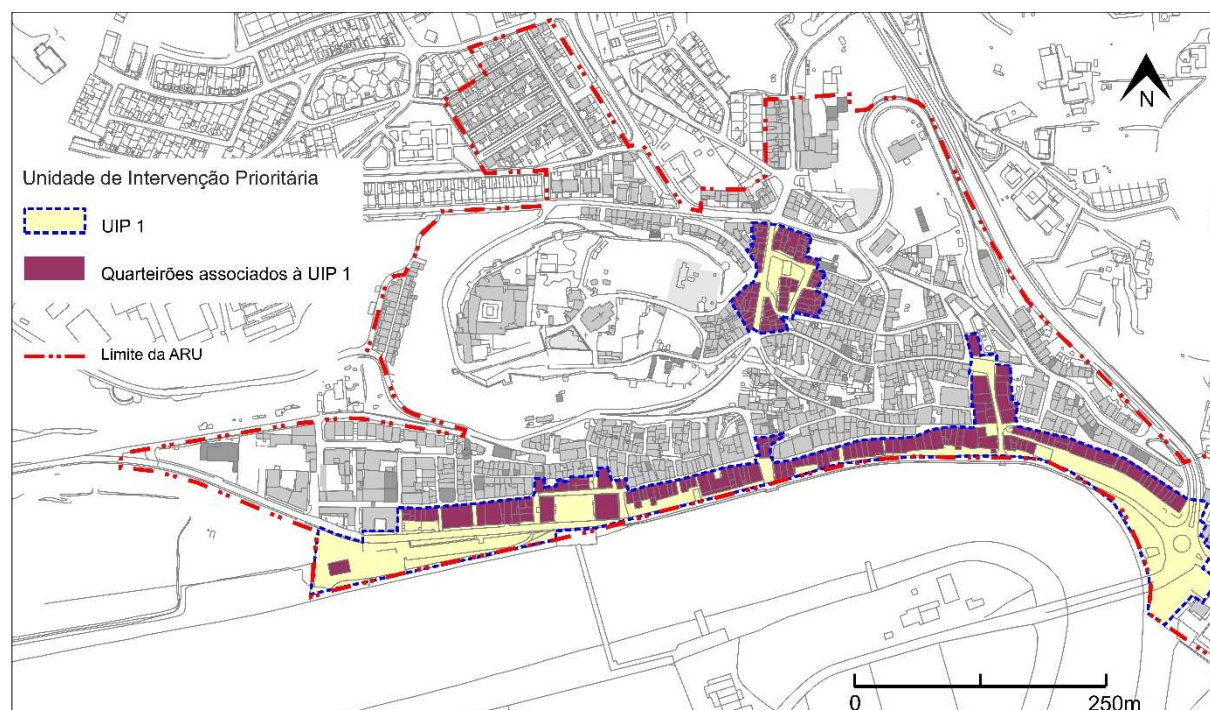


Figura 5.22 – Identificação dos quarteirões presentes na área ocupada pela UIP1 _ Fonte: Própria sobre cartografia do município

UIP2

A delimitação da UIP2 abrange a Rua de São Pedro, Rua Alm. Cândido dos Reis, Rua Rui Salema, Rua da República, Rua Marquês de Pombal, Rua António Machado dos Santos, Rua das Douradas, Calçada da Fonte Nova, Largo de São Francisco e Rua de Santo António (Figura 5.23).

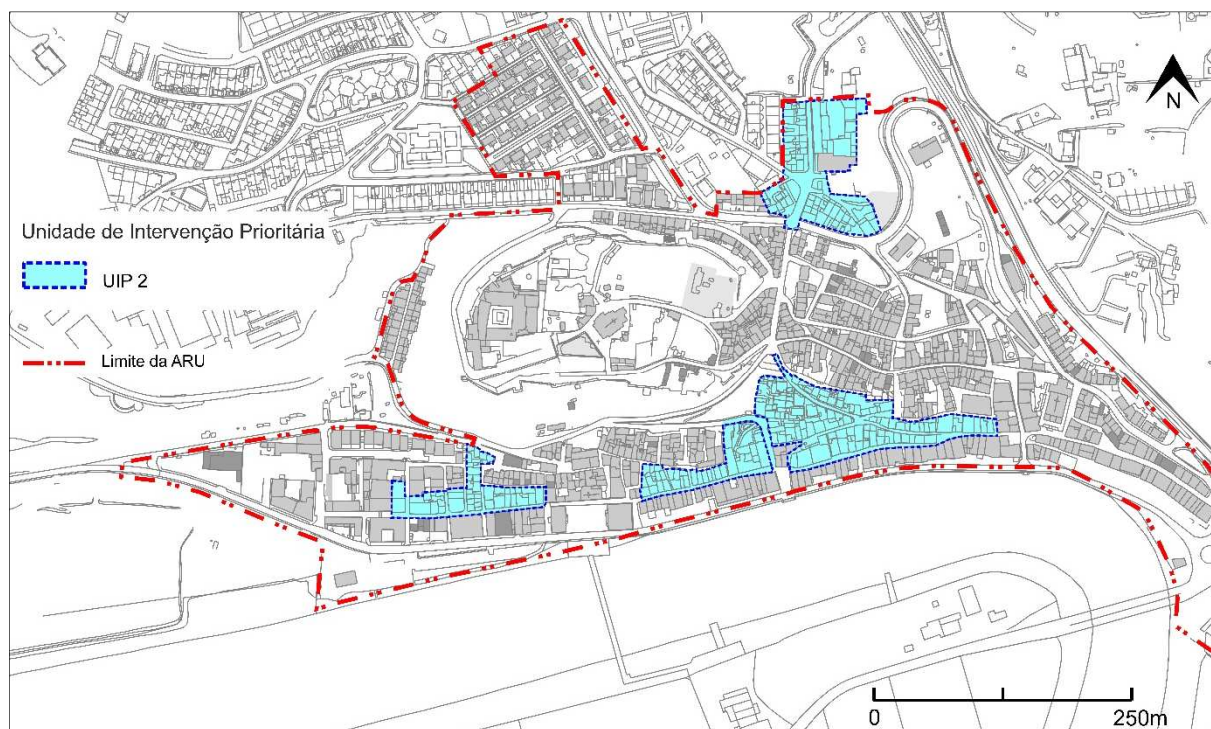


Figura 5.23 – Identificação da área ocupada pela UIP2 _ Fonte: Própria sobre cartografia do município

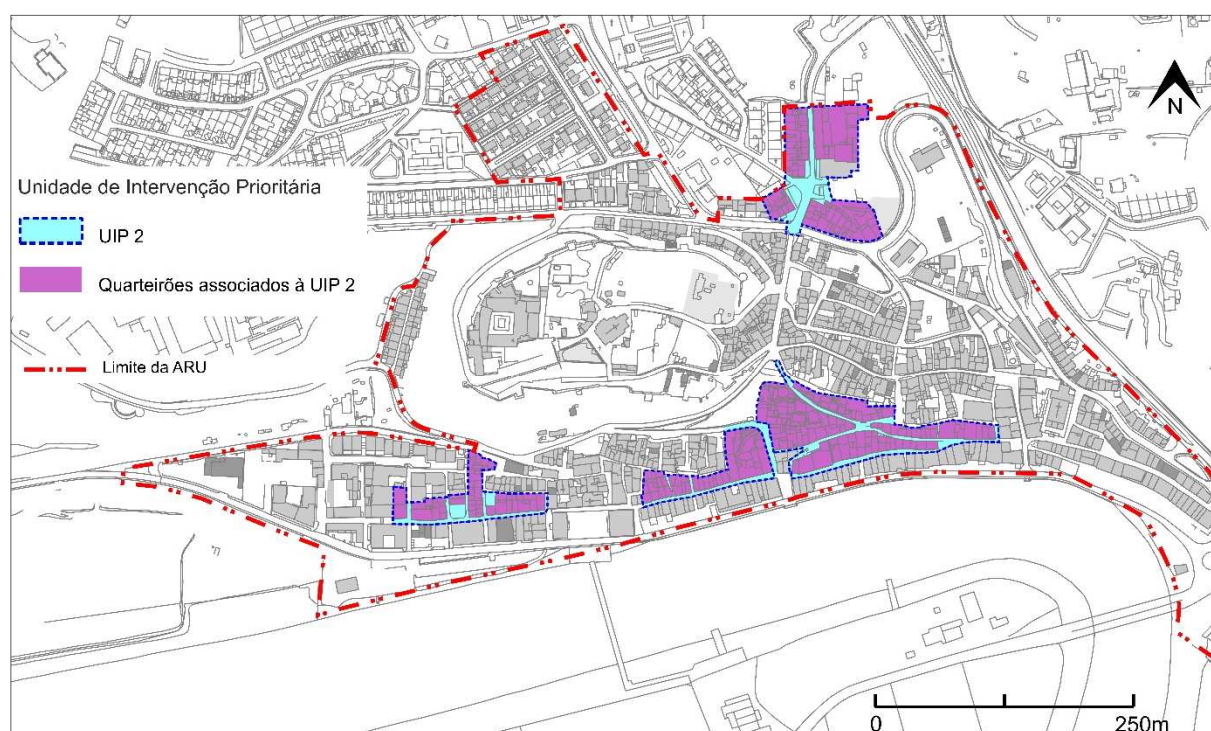


Figura 5.24 – Identificação dos quarteirões presentes na área ocupada pela UIP2 _ Fonte: Própria sobre cartografia do município

A UIP2 abarca 2,83 hectares, com 18 quarteirões que integram 168 edifícios (Figura 5.24) (deste, 7 são edifícios propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Alcácer do Sal, correspondendo 5 ao conjunto denominado Antigo Hospital Velho, onde atualmente funciona a Farmácia da Misericórdia e o Centro de acolhimento de crianças e jovens). Segundo os Censos 2011, residem na UIP2 114 indivíduos, num total de 90 famílias.

A UIP2 também contempla um percurso pelo património notável do centro histórico (Figura 5.25), que pretende promover a conexão entre os mais emblemáticos pontos turísticos da cidade.

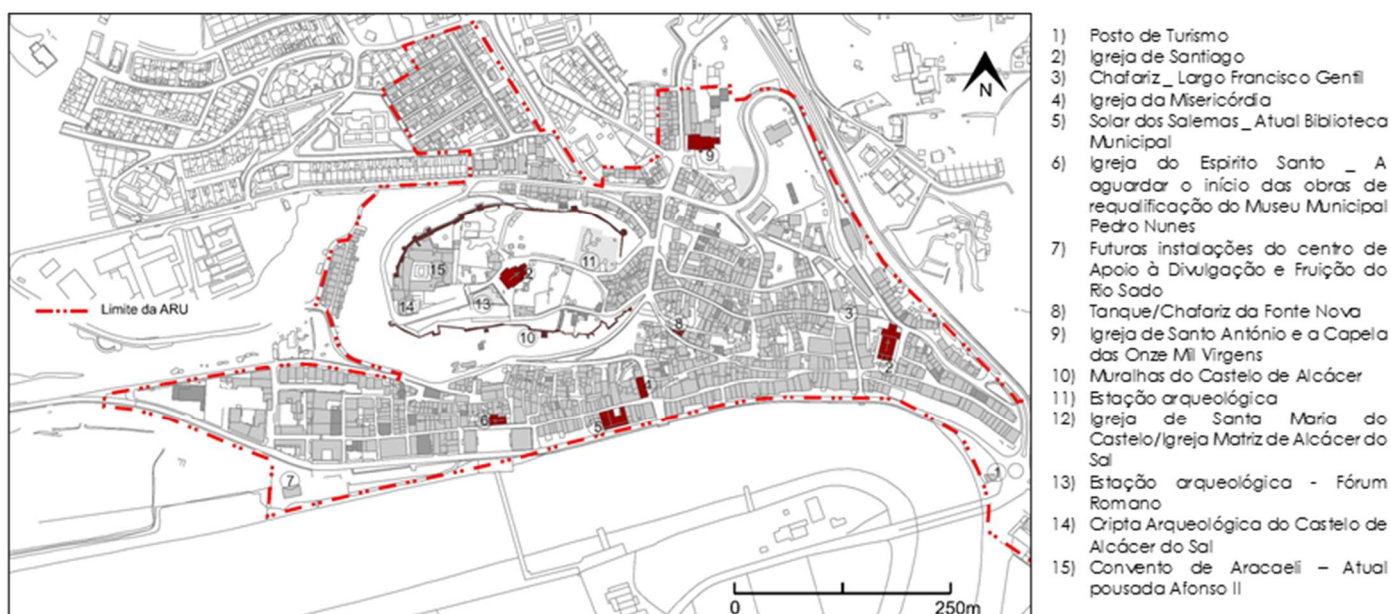


Figura 5.25 – Património arquitetónico e arqueológico presente na área de intervenção _ Fonte: Própria sobre cartografia do município

UIP3

A UIP3, abrange a Rua Maria Cunha, Estrada de Santa Luzia, Rua do Castelo, Rua do Convento de Aracoeli, Rua do Bom Jesus dos Mártires, Rua Comandante João Bico, Rua do Paço, Calçada da Consolação, Rua da Restauração, Rua Dr. Augusto de Matos, Rua Rui Coelho e Largo 25 de Abril (Figura 5.26).

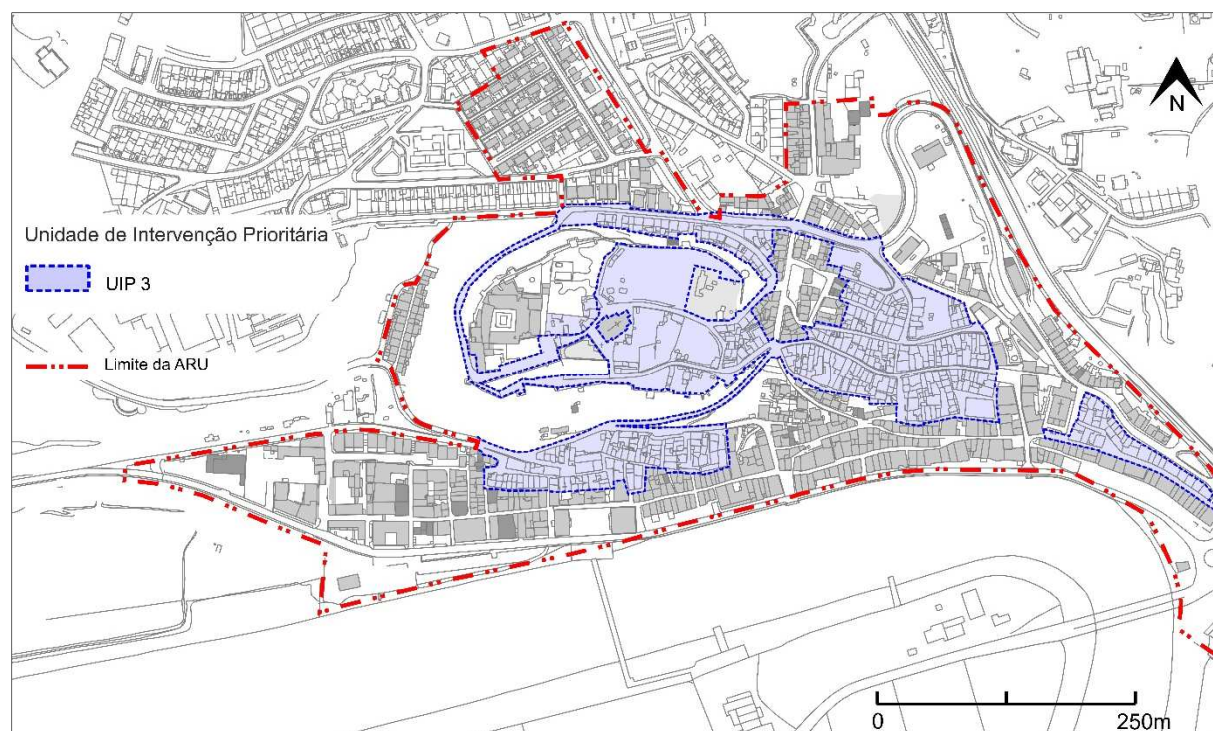


Figura 5.26 – Identificação da área ocupada pela UIP3 _ Fonte: Própria sobre cartografia do município

A UIP3 abarca 6,92 hectares, com 26 quarteirões que integram 322 edifícios (Figura 5.27), maioritariamente residenciais. Segundo os dados dos Censos 2011, residiam na UIP2 146 indivíduos e 102 famílias.

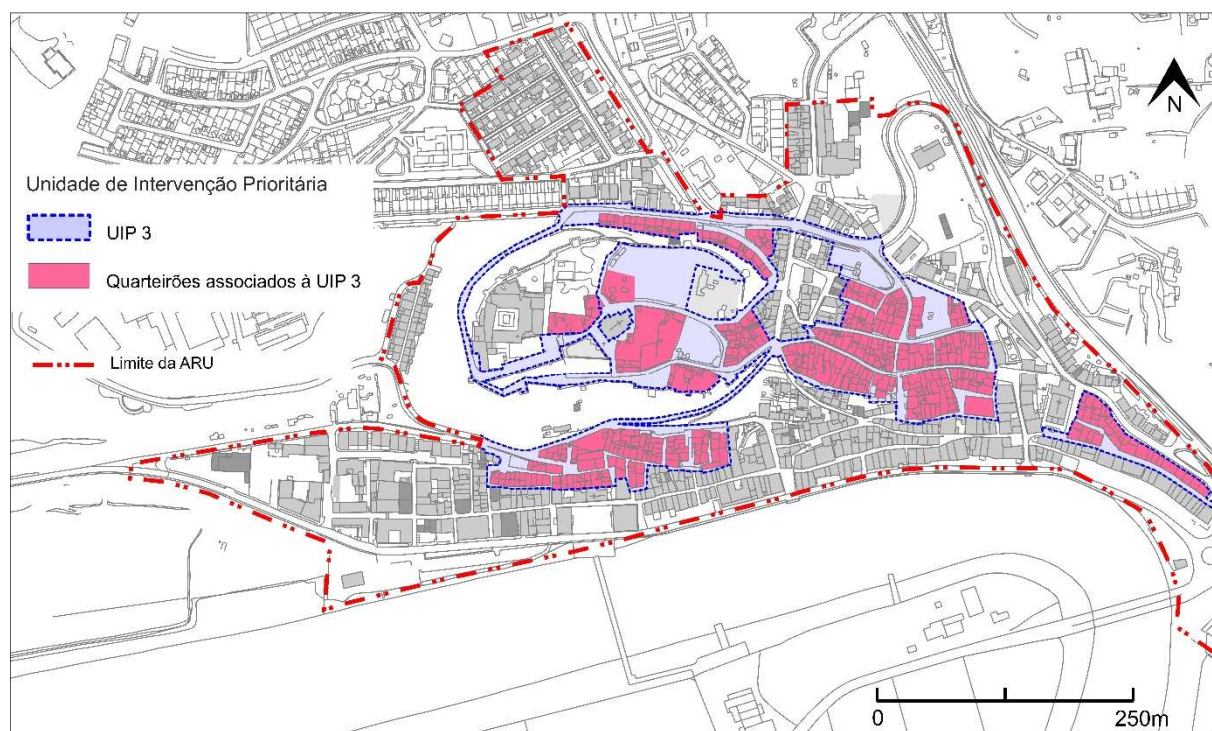


Figura 5.27 – Identificação dos quarteirões presentes na área ocupada pela UIP3 _ Fonte: Própria sobre cartografia do município

5.6 Propostas para a operacionalização da ARU nas UIP

A proposta pretende operacionalizar o programa estratégico de reabilitação urbana preconizado, através de um conjunto de projetos. De seguida apresentam-se alguns exemplos (Figura 5.28).

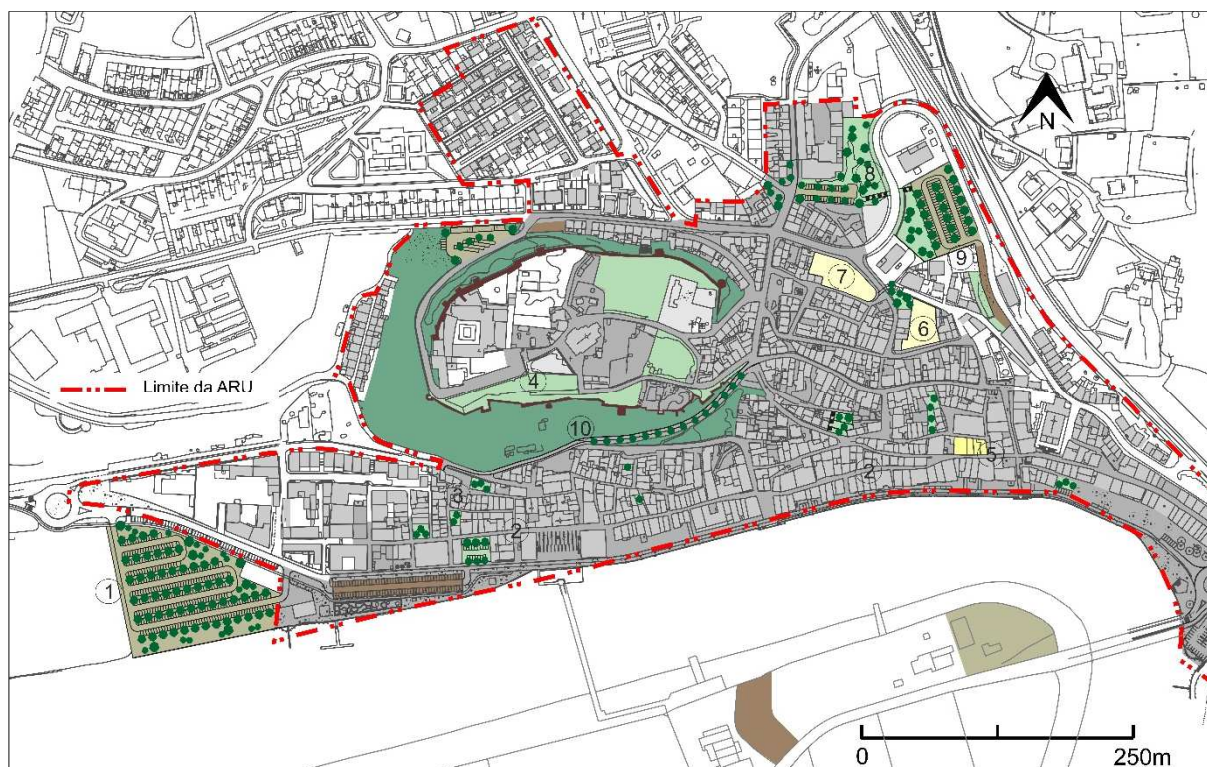


Figura 5.28 – Identificação dos projetos previstos _ Fonte: Própria sobre cartografia do município

1. Parque de Estacionamento da zona ribeirinha Poente, margem Norte;
2. Requalificação da Rua de São Pedro, Rua Alm. Cândido dos Reis, Rua Rui Salema, Rua da República, Rua Marques de Pombal, Rua António Machado dos Santos;
3. Criação de novos Largos no interior da malha urbana
4. Projeto de requalificação e valorização do espaço intramuros do Castelo;
5. Projeto do "Espaço Alcácer" ("Centro cívico", "Espaço das Artes/Ofícios" e "Incubadora de Empresas")
6. Projeto de estacionamento coberto na Calçada da Consolação;
7. Projeto de estacionamento coberto na Rua do Paço e Travessa da Má Cara;
8. Projeto de requalificação da envolvente ao Convento de Santo António;
9. Projeto de estacionamento Rua Comandante João Bico;
10. Projeto de requalificação Rua Maria Cunha e Estrada de Santa Luzia;

Na primeira fase pretende-se concretizar as ações associadas à Unidade de Intervenção Prioritária 1 (UIP1). De modo a evidenciar essas ações de reabilitação desenvolveram-se alguns estudos prévios para melhor elucidar sobre o que se pretende para o espaço público, ao nível do reordenamento do estacionamento existente (redução dos lugares de estacionamento na área consolidada, de modo a aumentar a área destinada ao peão),

criação de novos espaços públicos (criação de novas praças e largos no interior da área urbana consolidada, novas bolsas de estacionamento, ...).



Figura 5.29 – Parque de estacionamento da zona ribeirinha poente, margem Norte _Fonte Própria



Figura 5.30 – Criação de novos espaços públicos no interior da malha urbana _Fonte Própria



Figura 5.31 – Edifícios em ruínas a demolir para integração dos lotes no espaço público _Fonte própria

Na segunda fase pretende-se concretizar as ações associadas à UIP2, de modo a facilitar e reforçar a reabilitação do edificado por parte dos particulares. Com este intuito, e por forma a atrair mais pessoas para a ARU, propõe-se a criação do “Espaço Alcácer”, que integra a “Casa das Artes”, a “Cozinha de Alcácer”, “Casa do Empreendedor”, e o centro cívico.

O “Espaço Alcácer” localizar-se-á na Rua Marquês de Pombal, e integrará um edifício propriedade da Santa Casa da Misericórdia e dois edifícios particulares contíguos, que se encontram à venda. Desta forma, será possível transformar este quarteirão degradado e com

inúmeras frações devolutas numa infraestrutura de apoio ao centro histórico e a toda a cidade.



Figura 5.32 – Proposta de localização do “Espaço Alcácer” _ Rua Marquês de Pombal, Alcácer do Sal.
Fonte Própria

A segunda fase também contemplará a criação de um percurso pelo património notável do centro histórico, promovendo a conexão entre os mais emblemáticos pontos turísticos da cidade.

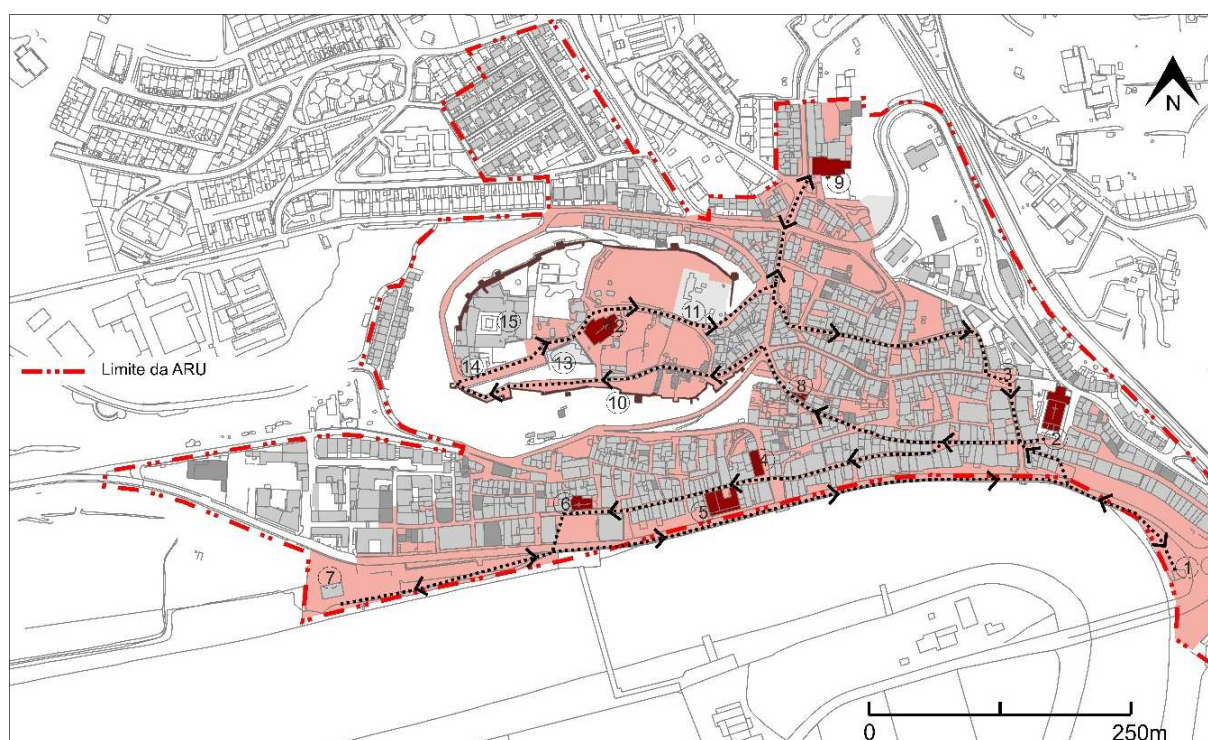


Figura 5.33 – Proposta de percurso pelo património arquitetónico e arqueológico presente na área de intervenção _
Fonte: Própria sobre cartografia do município

Numa terceira fase e seguintes pretende-se concretizar as ações associadas à UIP3, para responder às necessidades do denominado “Bairro de São Pedro” e do “Bairro dos

Açougues". Para facilitar a visualização das várias propostas desenvolveram-se alguns estudos prévios para o espaço público (reordenamento do estacionamento existente, novas bolsas de estacionamentos, novos espaços públicos, requalificação do espaço intramuros do Castelo, ...) e para o edificado (definição dos apoios a implementar).

Na terceira fase pretende-se desenvolver um conjunto de ações de apoio aos proprietários, para possibilitar que os mesmos realizem obras nos seus imóveis e em contrapartida coloquem estes coloquem os seus imóveis no mercado do arrendamento social. Quando esta situação não for possível a SRU procederá à aquisição dos edifícios e transformá-los-á em habitação social.



Figura 5.34 – Proposta de requalificação e valorização do espaço intramuros do Castelo _ Fonte própria



Figura 5.35 – Espaço intramuros do Castelo _ Fonte própria



Figura 5.36 – Parques de Estacionamento Cobertos: Calçada da Consolação, Rua do Paço e Travessa da Má



Figura 5.37 – Local a instalar o estacionamento da Rua do Paço e Travessa da Má Cara _ Fonte própria



Figura 5.38– Local a instalar o estacionamento da Calçada da Consolação _ Fonte própria



Figura 5.39 – Proposta de requalificação da envolvente ao Convento de Santo António _ Fonte própria



Figura 5.40 – Proposta de requalificação da Estrada de Santa Luzia _ Fonte própria

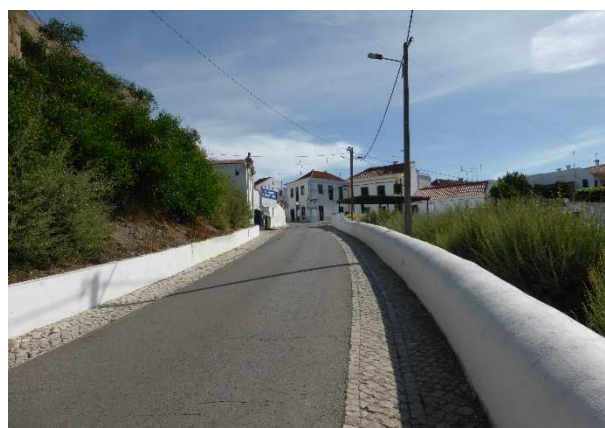


Figura 5.42 – Corte da proposta de reperfilamento do arruamento _ Fonte própria



Figura 5.41 – Estrada de Santa Luzia _ Fonte própria

A totalidade das intervenções perspectiva-se que sejam executadas no prazo de 12 anos, uma vez que o custo estimado para a sua execução ronda os 8,5 milhões de euros. De acordo com os valores orçamentais estimados para este tipo de intervenções será necessário espaçar a sua execução no tempo, de modo a possibilitar a liquidez da autarquia e a formulação de varias candidatura a fundos do presente quadro comunitário ou do próximo.

5.7 Síntese

Na última década o centro histórico tem concentrado um avultado investimento público, mas este tem sido insuficiente para atenuar a degradação instalada, nomeadamente da malha urbana contígua à frente ribeirinha.

Presentemente encontra-se em vigor uma ARU simples, que visa a reabilitação do edificado pelos respetivos proprietários. Tendo em atenção este contexto e denotando a realidade local e as necessidades da área delimitada pela ARU desenvolveu-se uma proposta de conversão da ARU simples existente numa ARU sistemática, por forma a promover uma intervenção integrada de reabilitação urbana, que contemple a reabilitação do edificado e a qualificação das infraestruturas (equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva), por forma a realizar a requalificação e a revitalização do tecido urbano, em associação com a estratégia de investimento público. Desta forma, desenvolveu-se as bases para a concretização de uma ORU, na perspetiva da entidade gestora da operação e responsável pelo desenvolvimento do PERU para a área em causa. Neste contexto, o PERU contempla um conjunto de ações que incluem a reabilitação dos edifícios, dos espaços públicos e das infraestruturas urbanas, bem como a reabilitação funcional, económica, social, cultural e ambiental da ARU. Para tal, propõe-se a elaboração de um “Masterplan” que impulse a requalificação do edificado e dos espaços públicos da Zona Ribeirinha Poente e Castelo, de modo a potenciar o incremento da atividade turística, a criação de novas dinâmicas económicas, a atração de população jovem e a melhoria das condições de vida da população residente.

O “Masterplan” é o eixo condutor da estratégia para operacionalizar a ARU. Assim, a proposta estratégica assenta numa visão vocacionada para a sustentabilidade do Centro Histórico, tendo sido definidos os seguintes objetivos estratégicos: Promover o Património local para efeitos do Turismo; Delimitar e dinamizar o eixo prioritário, Zona Ribeirinha poente e o Castelo - ligação entre os polos turísticos mais importantes; Delimitar áreas prioritárias no interior da ARU (quarteirões prioritários) associadas a eixos preferenciais; Promover a revitalização, a inclusão social e coesão territorial do centro histórico e Aplicar a metodologia adotada nas UIP a toda a área integrada na ARU.

A concretização do “Masterplan” está estruturada por três unidades de intervenção prioritária. Cada UIP tem o intuito de dinamizar e impulsionar a concretização de ações que promovam a reabilitação urbana e desta forma contribuam para a melhoria dos fatores económica e social. Para sintetizar a estratégia de reabilitação urbana atual e a proposta de programa estratégico, no âmbito da ARU/ORU sistemática, elaborou-se um quadro comparativo com os pressupostos de cada uma das estratégias (Tabela 5.1):

Tabela 5.1 – Tabela resumo

| | ARU Aprovada e em vigor | Proposta de Alteração da ARU |
|--|--|--|
| Modelo | – ARU Simples | – ARU Sistemática |
| Operação de reabilitação urbana | – ORU Simples (em fase de discussão pública em agosto de 2017) | – ORU Sistemática |
| Entidade Gestora | – Câmara Municipal de Alcácer do Sal | – Sociedade de Reabilitação Urbana |
| Prazo de Execução | – 5 anos | – 12 anos |
| Área | – 46,6 hectares | – 46,6 hectares |
| Aprovação da Assembleia Municipal | – 20-02-2015 | – ... |
| Publicação DR II Série | – Aviso n.º 3440/2015 - DR n.º 63/2015, Série II de 2015-03-31 | – ... |
| Objetivos Estratégicos | <ul style="list-style-type: none"> – Reinventar o Centro Histórico: reverter a degradação do Centro Histórico da Cidade de Alcácer do Sal; – Promover a Revitalização Económica e Social: revitalizar económica e socialmente a área de intervenção. | <ul style="list-style-type: none"> – Promover o Património local para efeitos do Turismo; – Delimitar o eixo prioritário, Zona Ribeirinha poente e o Castelo - ligação entre os polos turísticos mais importantes; – Delimitar áreas prioritárias no interior da ARU (quarteirões prioritários) associadas a eixos preferenciais; – Promover a revitalização, a inclusão social e coesão territorial do centro histórico; – Aplicar a metodologia adotada nas UIP a toda a área integrada na ARU; |
| Objetivos Específicos | <ul style="list-style-type: none"> – Fomentar a reabilitação dos edifícios; – (Re)Povoar/ (re)urbanizar o centro histórico; – Manter a matriz urbanística e o sistema de vistas de e para o rio e a sua marginal; – Garantir a qualidade urbana do centro histórico; | <ul style="list-style-type: none"> – Fomentar a valorização do património histórico/cultural; – Fomentar a reabilitação dos edifícios para apoio ao turismo (na vertente do alojamento local); – Introduzir algumas frações de habitação social e/ou arrendamento social; |

| | | |
|------------------|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> – Manter a expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis; – Melhorar a qualidade dos estabelecimentos comerciais; – Criação de condições para mais e melhores atividades económicas. | <ul style="list-style-type: none"> – Mobilizar o associativismo e a comunidade para a reabilitação urbana; – Dinamizar o fator económico com a revitalização do comércio; – Promover os produtos endógenos (Arroz, Pinhão, Cortiça) – Dinamizar iniciativas para promover o empreendedorismo – Promover a fixação de população jovem; – Modernizar as infraestruturas urbanas; |
| Modelo de gestão | <ul style="list-style-type: none"> – O modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar é o da iniciativa dos particulares, através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora; | <ul style="list-style-type: none"> – O modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar é o mais próximo possível da população. Para tal propõe-se a criação de uma sociedade de reabilitação urbana, na qual deverá estar representada as entidades institucionais (IHRU, Turismo, Segurança Social, DGCA Câmara Municipal, a União de Freguesias), as várias associações com atuação sobre a área de intervenção, os proprietários dos imóveis abrangidos e os moradores da ARU; desta forma surgirá uma sociedade por cotas em que todos eram investidores e beneficiários. – Pretende favorecer o desenvolvimento de compromisso para a continuidade da reabilitação urbana. |

Fonte: Elaboração própria com base na ERUCHAS

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A reabilitação urbana é um dos objetivos prioritários do desenvolvimento urbano sustentável e, entendida como uma atividade essencial para promover a economia, a competitividade e a atratividade dos centros urbanos, mas também considerada como uma oportunidade, para realizar mudanças de paradigmas e vivências em espaço público. De modo a tornar as cidades mais resilientes, sustentáveis e em equilíbrio com o ambiente em que se encontram inseridas.

Esta situação motivou um maior apoio financeiro, por parte dos Fundos Estruturais, dos últimos quadros comunitário e do quadro atual em vigor.

Em Portugal, o processo de reabilitação urbana teve início mais tarde do que no resto da Europa, no entanto na última década aumentou a preocupação em reabilitar os centros urbanos degradados. Estes foram, durante décadas, alvo de negligência e sucessivo abandono, o que levou ao seu declínio. Para melhor evidenciar a situação, apresentaram-se três casos de boas práticas em reabilitação urbana em Portugal (Porto, Viseu e Almada).

De acordo com os objetivos da dissertação desenvolveu-se uma análise da ARU Alcácer do Sal, que consistiu na caracterização da área e apresentação dos fundamentos da estratégia em vigor. A estratégia pretende incentivar a reabilitação do edificado, dinamizar a economia local, promover o aumento da qualidade de vida dos residentes e impulsionar a fixação de novos residentes e de novas atividades, bem como favorecer a melhoria da experiência turística oferecida a turistas e visitantes.

Os questionários realizados, permitiram, concluir que o município considera os resultados atingidos bastante positivos, mas os proprietários têm uma opinião contrária, pois alegam falta de apoio e conhecimento sobre a ARU e os seus benefícios. Esta situação reflete-se num número reduzido de edifícios recuperados e numa fraca dinamização do centro histórico, que tem levado ao acréscimo de edifícios devolutos e a uma acentuada degradação do edificado. Assim é possível afirmar que os resultados atingidos, até ao momento, ficaram muito aquém do espetável para a fase inicial da implementação da ARU.

Ao analisar a atual estratégia da ARU concluiu-se que esta é insuficiente para inverter a dinâmica de declínio instalada na área, uma vez que os projetos públicos já executados e previstos não têm a capacidade de inverter a tendência de abandono instalada, e não estão previstas novas funções para o centro histórico, que possibilitem a atração e a fixação de novos residentes. Para inverter esta situação tem-se como indispensável realizar outro tipo de ações, como por exemplo: divulgação continuada dos benefícios da ARU, apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, elaboração de um guia de boas práticas de reabilitação de edifícios, desenvolvimento de ações de sensibilização com as empresas de construção civil, ações de proximidade com os proprietários e a instalação de atividades que dinamizem e deem vida à ARU.

Com o propósito de contrariar esta situação apresentou-se uma proposta de programa estratégico de reabilitação urbana para o centro histórico de Alcácer do Sal. Este programa

contempla um conjunto de ações estratégicas, para tornar o centro histórico mais atrativo para os seus residentes e para atrair novos residentes e turistas, tal como envolver a população e as principais instituições intervenientes na vida da comunidade. Desta forma, pretende-se promover a igualdade de oportunidades e uma maior coesão social e territorial. Assim, o PERU tem o intuito de desenvolver projetos participados e dinamizadores, que reflitam novas vertentes de atuação e possibilitem a instalação de serviços diferenciados e de equipamentos singulares.

A proposta de PERU pretende-se demonstrar que ao definir uma ARU sistemática os benefícios serão superiores aos da ARU atual. Uma vez que é espetável que através da ARU sistemática seja possível intervir mais rapidamente e de forma consertada, na reabilitação do edificado degradado, nos espaços públicos e nas infraestruturas. Assim, ao realizar intervenções de forma continua será possível ter uma imagem mais homogeneizada dos quarteirões intervencionados, o que será um vetor estratégico para o desenvolvimento da cidade e do seu turismo, que favorecerá a economia local.

Esta dissertação procurou demonstrar que o centro histórico de Alcácer do Sal apresenta características únicas, de património arqueológico, arquitetónico e cultural, mas carece de intervenção e dinamização urgente, para evitar o seu desaparecimento.

O caso de estudo destacou quatro questões fundamentais, a área de intervenção, as unidades de intervenção prioritária (UIP), o programa de ação e o modelo de governança.

Ao definir a área de intervenção considerou-se a natureza das construções, o valor histórico cultural, o estado de conservação e a potencialidade em termo de investimento e captação de novas atividades para a ARU. Dada a dimensão desta área optou-se pela delimitação de três UIP.

A delimitação das três UIP teve como finalidade acelerar o processo de reabilitação do edificado nessas áreas, para estas impulsionarem a reabilitação das áreas adjacentes. Motivo pelo qual foi definida como: UIP1, a Frente Ribeirinha e o Largo dos Açougues, UIP2, a denominada Rua Direita e a ligação ao Castelo e à zona Envolvente ao Convento dos Frades e UIP3, o denominado Bairro de São Pedro, Bairro dos Açougues, Zona Intramuros e envolvente à Igreja de Santiago.

O programa de ação enumera os projetos e ações estratégicas que devem ser concretizadas em cada uma das UIP, segundo o fator económico, ambiental e social, na vigência do PERU. Com a concretização do programa espera-se um desenvolvimento sustentável para as áreas intervencionadas.

O modelo de governança pretende articular as várias entidades com responsabilidade sobre o território, nomeadamente a Câmara Municipal, a Assembleia Municipal e a União de Freguesias, através da criação de uma SRU. Contudo propõe-se que esta deverá auscultar, a quando da tomada de decisões, um denominado Conselho Consultivo compostos pelas instituições (Santa Casa da Misericórdia de Alcácer do Sal e o AURPICAS) e associações (associação de proprietários, associação de moradores, associação de comércio e serviços do distrito de Setúbal) presentes na ARU. Este modelo pretende favorecer uma gestão aberta e conciliadora, com uma maior participação e colaboração da comunidade.

A presente dissertação permitiu aprofundar a temática da reabilitação urbana e sistematizar os problemas que afetam a ARU de Alcácer do Sal, bem como desenvolver uma proposta que agregue um conjunto de ações estratégicas, com as quais se anseia solucionar os problemas existentes. De modo a possibilitar que o centro histórico recupere a dignidade e reforce a sua centralidade de outrora, tal como estar preparado para enfrentar os futuros desafios das sociedades modernas, tornando-se um centro histórico mais resiliente.

7. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- ALVES, Rui A., 2007, "Políticas de Planeamento e Ordenamento do Território do Estado Português", Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.
- ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALMADA, Cacilhas, [em linha] disponível em http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=genericMenuContent&menu_title_generic_qry=BOUI=45356608&menu_generic_qry=BOUI=45356608&genericContentPage_qry=BOUI=45355518&actualmenu=45356608 [consultado no dia 10.08.2016];
- ASCHER, François, 2010, "Novos Princípios do Urbanismo seguido de Novos Compromissos Urbanos. Um Léxico", 3ª edição Livros Horizontes, Lisboa.
- BRUNO, Kenny – Sustainable development: R.I.P. The Earth Summit's deathblow to sustainable development, CorpWatch, 2002, [em linha] disponível em <http://www.corpwatch.org/article.php?id=383> [consultado em: 19.02.2017];
- BUSSADORI, Virna – The New Charter of Athens: The ECTP vision for cities in the 21st century, Bucharest: ECTP/CEU, 2003. (comunicação apresentada na Conferința Națională a Urbanistilor din România, Bucureste, 9-10 outubro de 2008), [em linha] disponível em http://www.mie.ro/documente/dezvoltare_teritoriala/urbanism/conferinta_urbanisti/VBussadori.pdf. [consultado em: 19.02.2017];
- CARVALHO, António, 2008, Alcácer do Sal no Final do Período Islâmico (Séculos XII-XIII): Novos Elementos sobre a 1ª Conquista Portuguesa, Município de Alcácer do Sal, Alcácer do Sal.
- CARVALHO, João M. ,2005, "Planeamento Urbanístico e Valor Imobiliário - As Parcerias Público-Privado: Teorias, Metodologias, Potencial", Principia, Lisboa.
- CARTA DAS CIDADES E VILAS EUROPEIAS PARA A SUSTENTABILIDADE, Aalborg: I Conferência Europeia sobre Cidades Sustentáveis, 1994, [em linha] disponível em http://www.cm-cascais.pt/sites/default/files/anexos/gerais/ag21_carta_de_aalborg.pdf [consultado no dia 22.02.2017];
- CARTA INTERNACIONAL PARA A SALVAGUARDA DAS CIDADES HISTÓRICAS, 1987, Texto aprovado em Toledo, em reunião que decorreu de 7 a 9 de Setembro de 1986, e ratificado pelo ICOMOS em Washington, em Outubro de 1987, [em linha] disponível em <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/media/uploads/cc/CARTAINTERNACIONALPARASALVAGUARDDASCIDADESHISTORICAS.pdf> [consultado no dia 22.02.2017];
- CARTA URBANA EUROPEIA, 1992, [em linha] disponível em <https://wcd.coe.int/ViewDoc.jsp?p=&id=887405&direct=true>, [consultado no dia 27.02.2017];
- CARTA DE REABILITAÇÃO URBANA INTEGRADA, Lisboa: 1.º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana de Centros Históricos, 1995, [em linha] disponível em https://www.culturante.pt/fotos/editor2/1995_carta_de_lisboa_sobre_a_reabilitacao_urbana_integrada-1%C2%BA_encontro_luso-brasileiro_de_reabilitacao_urbana.pdf [consultado no dia 19.02.2017];
- CARTA DE TORREMOLINOS, Conselho da Europa, 1983, [em linha] disponível em <http://www.forumdascidades.pt/?q=content/carta-de-torremolinos-conselho-da-europa-1983> [consultado no dia 27.02.2017];
- CONVENÇÃO DE HAIA _ Convention for the Protection of Cultural Property in the Event of Armed Conflict with Regulations for the Execution of the Convention 1954, [em linha] disponível em http://portal.unesco.org/en/ev.php-URL_ID=13637&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html [consultado no dia 15.02.2017];
- COTO, Marta, 2010, "Parcerias para a regeneração urbana: uma prévia avaliação da aplicação deste instrumento de política urbana". Colóquio Ibérico de Geografia, Porto [em linha] disponível em <http://web.letras.up.pt/xiicig/resumos/267.pdf> [consultado no dia 14.03.2017]
- DELGADO, Ana Paula, e outros, 2010, "Plano de Gestão Centro Histórico do Porto Património Mundial", Município do Porto, [em linha] disponível em <http://www.portovivosru.pt/pt/centro-historico/plano-de-gestao> [consultado no dia 22.04.2017]

-
- FARIA, João, 2002, Alcácer do Sal ao tempo dos Romanos, Edições Colibri, Lisboa
- FERREIRA, Susana Barros, 2007, "O Programa Polis e a Componente Ambiental – Três Abordagens de Integração e Acompanhamento", Coleção Expoentes, ParquExpo, Lisboa
- INE, Instituto Nacional de Estatística, IP - Mapas Censos 2011 (BGR1), [em linha] disponível em <http://mapas.ine.pt/map.phtml> [consultado no dia 10.02.2017];
- KUA, Harn Wei 2011, Addressing a Missing Element in The Toledo Declaration with Industrial Ecology, Department of Building, School of Design and Environment, National University of Singapore, 4 Architecture Drive, S117566, Singapore, [em linha] disponível em <http://www.economicswebinstitute.org/essays/toledoindustrialecology.htm> [consultado no dia 06.09.2017];
- LAMAS, J. M. R. G., 2007, "Morfologia Urbana e Desenho da Cidade", Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.
- MATOS, Fátima Loureiro de, 2007, "Reabilitação Urbana da baixa Portuense", Qualidade Habitacional, Revista da Faculdade de Letras – Geografia – Universidade do Porto II Série, Volume I, pp. 33-54
- MUNICÍPIO DE ALMADA, 2010, "Proposta para o Desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação urbana simples numa área da freguesia de Cacilhas ao abrigo do Decreto-lei n.º307/2009, de 23 de Outubro", [em linha] disponível http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=genericPage&genericContentPage_gry=BOUI=45355518 [consultado no dia 22.04.2017];
- MUNICÍPIO DE ALMADA, 2016, "Relatório de monitorização de operação de Reabilitação da área de reabilitação urbana simples de Cacilhas do 5.º Ano de Exercício" [em linha] disponível em http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=genericPage&genericContentPage_gry=BOUI=45355518 [consultado no dia 22.04.2017];
- MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL, 2015, "Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal"
- MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL, 2009, "Alcácer do Sal, Património de Mudança - Estudo de Enquadramento Estratégico", Parque Expo 98, SA, Lisboa.
- MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL, 2015, "Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Alcácer do Sal" _ Portugal 2020.
- MUNICÍPIO DO PORTO, 2012, "Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto em instrumento próprio", Porto vivo, Porto, [em linha] disponível em www.portovivosru.pt/pdfs/DEL_ARU_CHP_JUN_2012.pdf [consultado no dia 22.04.2017];
- MUNICÍPIO DE VISEU, 2015, "Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Viseu – Centro Histórico, Ribeira Cava de Viriato e Bairro Municipal", Viseu, [em linha] disponível em http://www.cm-viseu.pt/doc/ARU/MD_ARU_24_08_2015_2.pdf [consultado no dia 24.04.2017];
- MUNICÍPIO DE VISEU, 2014, "Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu", Viseu, [em linha] disponível em <http://www.cm-viseu.pt/doc/CentroHistorico/ViseuViva.pdf> [consultado no dia 24.04.2017];
- PAIVA, José Vasconcelos, Aguiar, José, Pinho, Ana, 2006, "Guia Técnico de Reabilitação Habitacional", Instituto Nacional de Engenharia Civil, Volume I, Lisboa
- PINHO, Ana Cláudia da Costa, 2009, "Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana – Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais", Faculdade de Arquitetura de Lisboa - Universidade Técnica de Lisboa, Volume I, Lisboa
- PEREIRA, Maria Teresa, 2000, Alcácer do Sal na Idade Média, Edições Colibri, Lisboa, 303 pp.
- PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João, 2007, "Políticas Urbanas: Tendências, Estratégias e Oportunidades", Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa
- PORTELA, Ana Margarida, Queiroz, Francisco, 2009, "Conservação Urbana e Territorial Integrada", Livros Horizonte – Coleção Universitária, Lisboa, p.204
- RIBEIRO, J., 2009, "Portugal 2025 – Que Funções no espaço Europeu?", Em: Prospetiva e Planeamento, Workshop DPP/ANEOP "A Dinâmica Económica e Social no Território de Portugal – Passado Recente e Perspetivas para o Futuro", Lisboa, Vol. 16, 197-221 pp.
- SANTOS, José Lázaro de Carvalho, 2006, "Reflexões por um conceito contemporâneo de urbanismo", Revista MALHA URBANA - REVISTA LUSÓFONA DE URBANISMO, nº3, Pág. 1 a 23 [em linha] disponível

- em <http://revistas.ulusofona.pt/index.php/malhaurbana/article/view/87/56>, [consultado no dia 14.08.2016]
- SOARES, Nuno Pires 2010 – “Regeneração Urbana: A Banalização de mais um (RE)”, Atas do 16º Congresso da APDR, Universidade da Madeira - Colégio dos Jesuítas, 8 a 10 julho 2010, Funchal, p. 1487 a 1496 [em linha] disponível em http://apdr.pt/data/documents/Actas_16_Congresso_APDR.pdf, [consultado no dia 07.09.2017]
- SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO, [em linha] disponível em <http://www.portovivosru.pt/> [consultado no dia 10.08.2016];
- TALLON, Andrew 2010 – “Urban Regeneration in the UK”, 2ª edição em 2013, Routledge, Abingdon [em linha] disponível em [https://books.google.pt/books?hl=pt-PT&lr=&id=cnQiw0NhqEsC&oi=fnd&pg=PT1&dq=TALLON,+Andrew+\(2010\)+%E2%80%93+%E2%80%93+CUrban+Regeneration+in+the+UK%E2%80%9D.&ots=obT3n0R6mD&sig=odfREn_NbyvKwG-oVTH434vJdkQ&redir_esc=y#v=onepage&q=TALLON%2C%20Andrew%20\(2010\)%20%E2%80%93+%E2%80%93+CUrban%20Regeneration%20in%20the%20UK%E2%80%9D%2C&f=false](https://books.google.pt/books?hl=pt-PT&lr=&id=cnQiw0NhqEsC&oi=fnd&pg=PT1&dq=TALLON,+Andrew+(2010)+%E2%80%93+%E2%80%93+CUrban+Regeneration+in+the+UK%E2%80%9D.&ots=obT3n0R6mD&sig=odfREn_NbyvKwG-oVTH434vJdkQ&redir_esc=y#v=onepage&q=TALLON%2C%20Andrew%20(2010)%20%E2%80%93+%E2%80%93+CUrban%20Regeneration%20in%20the%20UK%E2%80%9D%2C&f=false), [consultado no dia 05.09.2017]
- TOMANN, R., 2000, “Grandes jardins de Europa – Desde la Antigüedad hasta nuestros días”, Konemann, Colonia
- TRIBUNAL DE CONTAS, 2016, Acórdão n.º 5/2016.03.MAI.1.ª S/SS - Não transitado em julgado [em linha] disponível em www.tcontas.pt/pt/actos/acordaos/2016/1sss/ac005-2016-1sss.pdf [consultado no dia 21.07.2017]
- VALENÇA, Paulo de Queiroz, Guimarães, Margarida Mesquita e outros, (2014), “Relatório de Monitorização, 2014”, Porto, Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. [em linha] disponível em <http://www.portovivosru.pt/pt/centro-historico/monitorizacao-plano-de-gestao> [consultado no dia 14.07.2017]
- VEISEU NOVO, S/D, Apresentação da SRU Viseu Novo, [em linha] disponível em <http://www.viseunovo.pt/sobre/apresentacao> [consultado no dia 21.07.2017]
- VEISEU NOVO, 2016, notícia de janeiro de 2016, [em linha] disponível em <http://www.viseunovo.pt/noticias/noticia/54> [consultado no dia 21.07.2017]

LEGISLAÇÃO

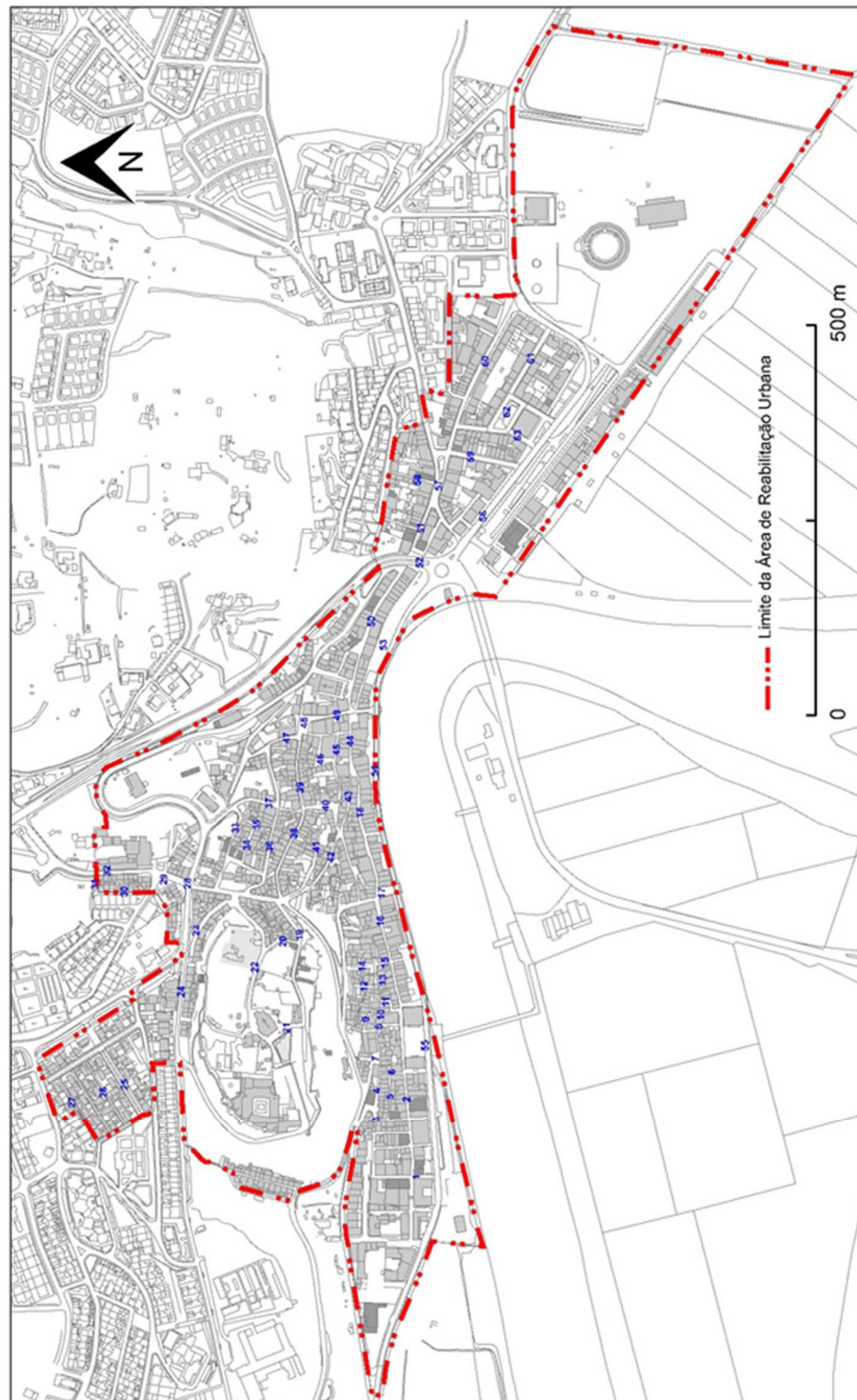
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana;
- Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- Decreto regulamentar 9/2009 de 29 de maio,

8. ANEXOS

Anexo 1

LEVANTAMENTO DE CAMPO – IDENTIFICAÇÃO DOS ARRUAMENTOS

1. Rua da Fábrica
2. Rua de São Pedro
3. Rua Maria Cunha
4. Rua da Amoreira
5. Rua da Pareira
6. Travessa da Pareira
7. Largo dos Almoçarife
8. Rua do Município
9. Rua dos Almocreves
10. Travessa dos Tavares
11. Travessa do Rato
12. Rua do Conde
13. Travessa do Arco do Calafate
14. Largo do Conde
15. Travessa do Batel
16. Rua Ru Salema
17. Largo da Ribeira Velha
18. Rua da República
19. Rua do Castelo
20. Travessa das Torres
21. Rua da Matriz
22. Rua das Torres
23. Rua da Encosta do Castelo
24. Rua do Bom Jesus dos Martíres
25. Rua da Ceifeira
26. Rua Sebastião Perna
27. Rua do Salineiro
28. Rua Comandante João Bico
29. Largo de São Francisco
30. Travessa de São Francisco
31. Travessa dos Frades
32. Rua de Santo António
33. Travessa da Mã Cara
34. Rua das Covas
35. Travessa das Covas
36. Calçada da Consolação
37. Rua do Paço
38. Rua 31 de Janeiro
39. Calçada Dr. Joaquim José Alegre
40. Rua Bento de Almeida
41. Rua Alto de São Miguel
42. Calçada da Fonte Nova
43. Rua das Douradas
44. Rua Marquês de Pombal
45. Rua do Forno
46. Largo do Terreirinho
47. Rua da Restauração
48. Largo Prof. Dr. Francisco Gentil
49. Rua Dâmaso Paula Leite
50. Rua Ru Coelho
51. Rua Miguel Bombarda
52. Avenida José Saramago
53. Largo Luís de Camões
54. Avenida João Soares Branco
55. Praça Pedro Nunes
56. Avenida das A Voadores
57. Largo Visconde de Alcácer
58. Travessa do Barreto
59. Rua Guilherme Gomes Fernandes
60. Rua 5 de outubro
61. Rua 1º de Maio
62. Largo do Mercado
63. Rua Eng. António Gentil Soares Branco

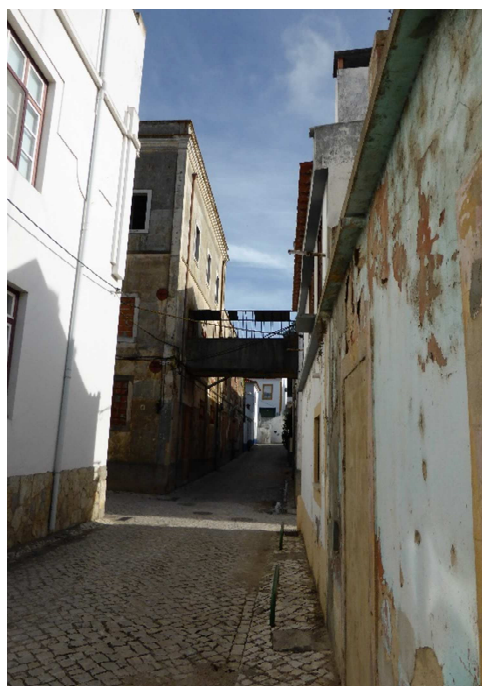


Anexo 2

LEVANTAMENTO DE CAMPO



8.2 – Rua de São Pedro



8.5 – Rua da Fabrica



8.1 – Rua de São Pedro



8.3 – Rua de São Pedro



8.4 – Rua Maria Cunha



8.6 – Rua Maria Cunha



8.7 – Travessa da Parreira



8.8 – Travessa da Parreira



8.9 – Rua da Parreira



8.10 – Rua da Amoreira



8.11 – Largo dos Almoxarife



8.12 – Rua do Município



8.13 – Rua dos Almocreves



8.14 – Rua dos Almocreves



8.15 – Rua do Conde



8.16 – Travessa do Arco do Calafate



8.17 – Travessa do Rato



8.18 – Travessa dos Tavares



8.19 – Rua Rui Salema



8.20 – Rua Rui Salema



8.21 – Largo da Ribeira Velha



8.22 – Rua da República



8.23 – Rua da República



8.24 – Rua da República



8.25 – Largo do Conde



8.26 – Largo do Conde



8.27 – Travessa do Batel



8.28 – Rua do Castelo



8.29 – Travessa das Torres



8.30 – Rua da Matriz



8.31 – Rua das Torres



8.32 - Rua da Encosta do Castelo



8.33 – Rua do Bom Jesus dos Martires



8.34 – Rua da Ceifeira



8.35 – Rua Sebastião Perna



8.36 – Rua do Salineiro



8.37 – Rua Comandante João Bico



8.38 – Largo de São Francisco



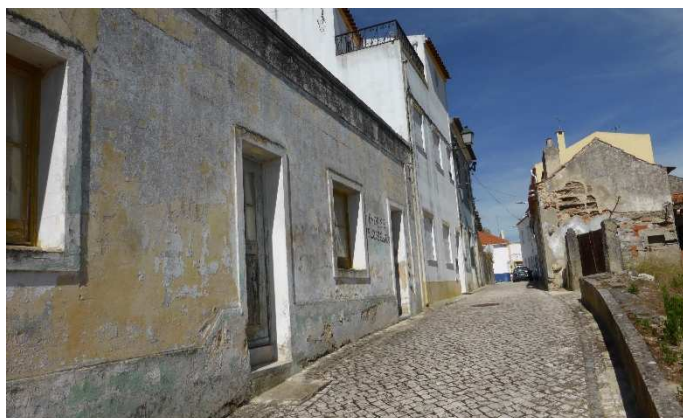
8.39 – Travessa de São Francisco



8.40 – Travessa dos Frades



8.41 – Rua de Santo António



8.42 – Travessa da Má Cara



8.43 – Travessa da Má Cara



8.44 – Rua das Covas



8.45 – Travessa das Covas



8.46 – Calçada da Consolação



8.47 – Calçada da Consolação



8.48 – Rua do Paço



8.49 – Rua 31 de janeiro



8.50 – Rua 31 de janeiro



8.51 – Calçada Dr. Joaquim José Alegre



8.52 – Rua Bento de Almeida



8.53 – Rua Alto de São Miguel



8.54 – Rua Alto de São Miguel



8.55 – Rua Alto de São Miguel



8.56 – Calçada da Fonte Nova



8.57 – Rua Bento de Almeida



8.58 – Rua das Douradas



8.59 – Rua Marquês de Pombal



8.60 – Calçada Dr. Joaquim José Alegre



8.61 – Rua da Restauração



8.62 – Largo Prof. Dr. Francisco Gentil



8.63 – Rua Dâmaso Paula Leite



8.64 – Largo do Terreirinho



8.65 – Rua do Forno



8.66 – Rua Marquês de Pombal



8.67 – Rua Rui Coelho



8.69 – Rua Rui Coelho



8.68 – Rua Rui Coelho



8.70 – Avenida José Saramago



8.71 – Rua Miguel Bombarda



8.72 – Largo Luis de Camões



8.73 – Avenida João Soares Branco



8.74 – Avenida João Soares Branco



8.75 – Avenida João Soares Branco



8.76 – Avenida João Soares Branco



8.78 – Praça Pedro Nunes



8.77 – Travessa do Rato



8.79 – Avenida dos Aviadores



8.80 – Rua 5 de outubro



8.81 – Rua 5 de outubro



8.82 – Rua 5 de outubro



8.83 – Largo do Mercado



8.84 – Largo do Mercado



8.85 – Rua Eng. Antonio Gentil Soares Branco



8.86 – Rua 1º de Maio



8.87 – Rua Guilherme Gomes Fernandes



8.88 – Largo Visconde de Alcácer



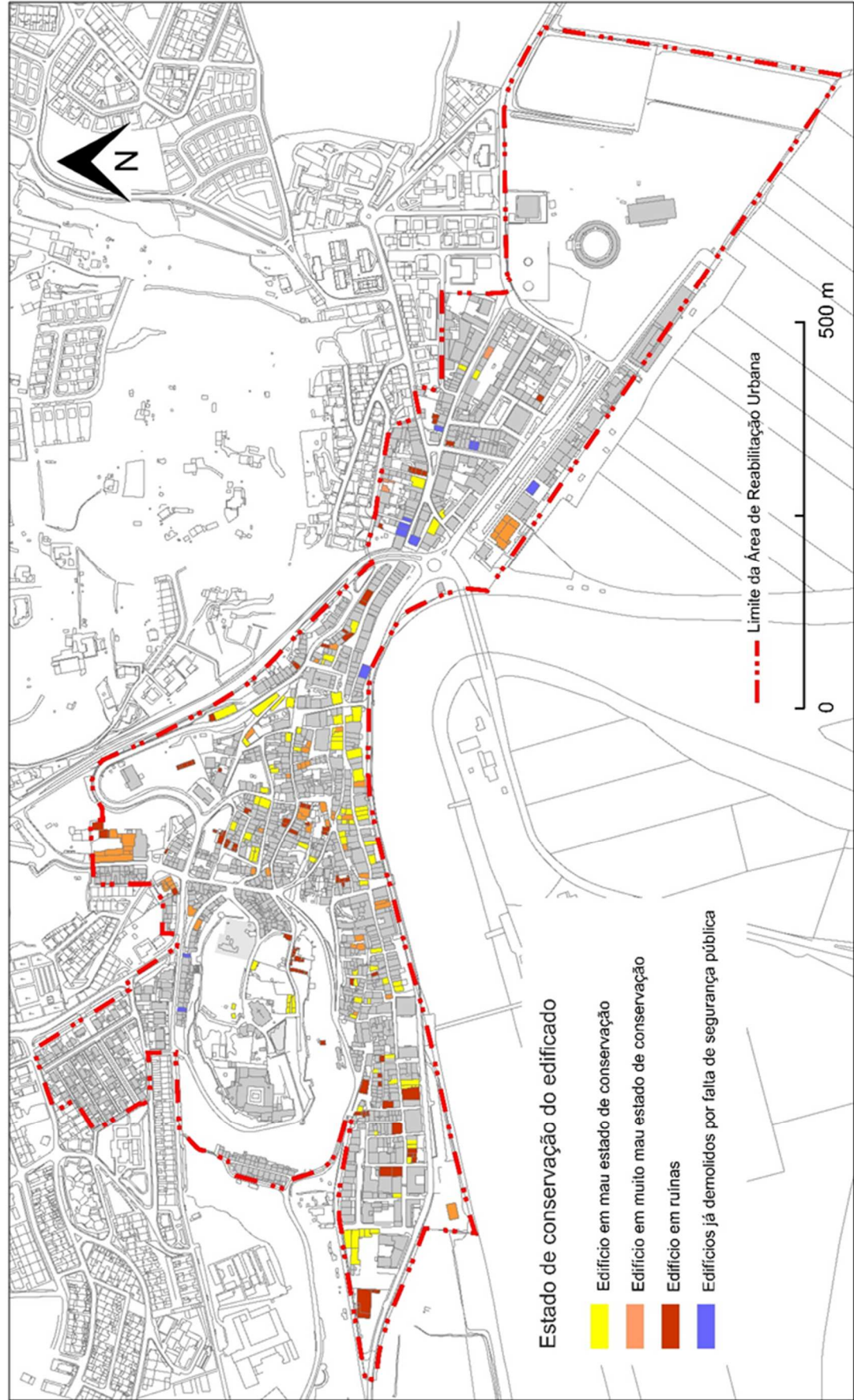
8.89 – Largo Visconde de Alcácer



8.90 – Travessa do Barreto

Anexo 3

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO



Anexo 4

Formulário de questões que serviram de guião de entrevista, para a entrevista ao Sr. ° Presidente da Câmara de Alcácer do Sal, ao Sr. ° vereador do pelouro do Urbanismo, ao Arq.° Francisco Nunes e ao Arq.° Ricardo Ambrósio.

– **Questões formuladas**

1. Que objetivos se pretendiam atingir com a ARU?
2. Como foi escolhido o tipo de operação de reabilitação urbana?
3. Os proprietários e possíveis investidores foram envolvidos no processo de delimitação da ARU?
Como foi estabelecida a articulação do município com os particulares?
4. Como foi estabelecida a articulação do município com as outras entidades, com jurisdição sobre o território?
5. Como foi realizada a divulgação da operação de reabilitação urbana?
6. Como foi organizado o processo de implementação/gestão da ARU?
7. Durante a implementação da ARU como foi feita a abordagem:
 - a. Com os moradores/arrendatários?
 - b. Com os proprietários?
 - c. Com possíveis investidores?
8. Como surgiram as intervenções? Quem propôs?
9. Como está a decorrer o processo de acompanhamento?
10. Que indicadores foram definidos para efeitos de monitorização?
11. Com que regularidade é realizada a monitorização da ARU?
12. Que resultados foram atingidos nos dois primeiros anos de implementação da ARU?
13. Que ideia têm os munícipes sobre a ARU?
14. Justifica-se pensar em novas áreas de intervenção?
15. Na sua opinião quais são as principais ameaças e potencialidades do centro histórico de Alcácer do Sal na perspetiva da reabilitação urbana?
16. Que tipo de intervenções o Município pretende realizar no espaço público da ARU?
17. Alguns especialistas consideram que está apenas a ser 'maquilhada' a cidade. Que comentários lhe suscita esta crítica?
18. A reabilitação está direcionada para habitação própria? Para arrendar? Ou apenas para um nicho de mercado, como turismo?
19. Qual a sua opinião sobre, “o turismo pode servir de alavanca à reabilitação urbana e consequentemente ao desenvolvimento local”?
20. Face à experiência até agora adquirida, considera que é possível introduzir melhorias no processo? Quais?

Anexo 5

Guião de Entrevista, que serviu de base para realizar o inquérito aos proprietários de imóveis no interior da ARU e a possíveis investidores, com interesse no centro Histórico de Alcácer do Sal. Os inquéritos foram fornecidos aos proprietários em formato papel e através de ficheiro digital⁸, dependendo da idade dos inquiridos.

Guião de Entrevista _ Formulário de questões: Proprietários/ Possíveis investidores

Este inquérito destina-se à recolha de informação de suporte à realização de uma Dissertação de Mestrado em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território. As respostas são anónimas e a informação será apenas utilizada para o fim referido.

Tema

Avaliação da operação de reabilitação urbana do centro histórico de Alcácer do Sal, prevista na Área Reabilita urbana (ARU)

Objetivos gerais

- o Recolher informação relevante que contribua para caracterizar a implementação do processo da ARU.
- o Conhecer os efeitos das ações de reabilitação
- o Avaliar o impacto do processo no desenvolvimento local.

Questões:

A. Identificação do inquirido

| | | | | | |
|----------------------|-----------|--------------------------|----------------|-----------|--------------------------|
| Faixa etária: | < 30 anos | <input type="checkbox"/> | Género: | Feminino | <input type="checkbox"/> |
| | 31-40 | <input type="checkbox"/> | | | |
| | 41-50 | <input type="checkbox"/> | | Masculino | <input type="checkbox"/> |
| | 51-60 | <input type="checkbox"/> | | | |
| | 61-70 | <input type="checkbox"/> | | | |
| | 71-80 | <input type="checkbox"/> | | | |
| | > 80 | <input type="checkbox"/> | | | |

1. Onde se localiza a sua área de residência?

1.1 - No concelho de Alcácer do Sal?

Sim ☐

Não ☐ Se a resposta for não passar para a questão 2

1.2 - Na cidade de Alcácer do Sal?

Sim ☐

Não ☐ Se a resposta for não passar para a questão 2 fora da ARU?

1.3 - Na cidade de Alcácer do Sal: no interior da ARU?

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--------------------------|--------------------------|

⁸ <https://docs.google.com/forms/d/1w8eYC5C1rfT85BdcXQN7AEH5dAkx9kufQD4eNdw56Ek/edit>

B. CONHECIMENTOS ACERCA DA TEMÁTICA – Área de Reabilitação Urbana (ARU)

2.

| | | | | |
|--|------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 2.1 - Como tomou posse do edifício? | Por herança | <input type="checkbox"/> | Por aquisição | <input type="checkbox"/> |
| 2.2 - Qual a sua legitimidade sobre o edifício? | Propriedade plena | <input type="checkbox"/> | Copropriedade | <input type="checkbox"/> |
| 2.3 - A partir de que data tomou posse do edifício? | Antes de Março de 2015 | <input type="checkbox"/> | Depois de Março de 2015 | <input type="checkbox"/> |
| 2.4 - Qual/quais os tipos de uso do edifício? | Habitação | <input type="checkbox"/> | Habitação/comércio e serviços | <input type="checkbox"/> |
| | Comércio/serviços | <input type="checkbox"/> | Devoluto | <input type="checkbox"/> |

3. Como tomou conhecimento da operação de reabilitação urbana?

| | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Contacto direto do Município | <input type="checkbox"/> | Site do Município | <input type="checkbox"/> | Sessão pública de esclarecimentos | <input type="checkbox"/> |
| Jornais locais | <input type="checkbox"/> | Por um Amigo | <input type="checkbox"/> | | |

Outro, Qual?

4. Benefícios associados à delimitação da ARU

4.1 - Considera que a delimitação da ARU traz benefícios para os proprietários? Sim ☐ Não ☐

4.2 - Que benefício associado à ARU mais valoriza?

IMI ☐ IMT ☐ isenção de taxas municipais ☐ outros incentivos conferidos pelo estatuto dos benefícios fiscais (IRC, IRS e IVA) ☐

4.3 - Qual o seu grau de satisfação, face às alterações legais relativamente aos impostos sobre o património, associadas as operações de reabilitação urbana?

Muito insatisfeito ☐ Insatisfeito ☐ Satisfeito ☐ Muito satisfeito ☐ Desconhece ☐

5 Situação face à integração na ARU

5.1 - Neste momento tem alguma operação de reabilitação em curso? Ou já teve após março de 2015? Sim ☐ Não ☐

5.2 - Num futuro próximo pretende iniciar uma operação de reabilitação? Sim ☐ Não ☐

5.3 - Não pretende realizar uma operação de reabilitação urbana. Porquê?

Falta de recursos financeiros

☐

Falta de disponibilidade

☐

Motivado pela idade

☐

Outros, quais? _____

Se a resposta for Não, nas questões 5.1 e 5.2 passar para a questão 15.**C. DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO – na Área de Reabilitação Urbana (ARU)****6 No caso de ter realizado ou ainda estar a realizar uma operação de reabilitação, o que motivou a sua decisão em reabilitar?**

O edifício estar a necessitar urgentemente de obras

☐

O significado do edifício, em termos emocionais e efetivos

☐

Os incentivos fiscais da ARU

☐

Outro, qual? _____

7 Como foram estabelecidos os primeiros contactos com o município?

Através requerimento

☐

Em atendimento presencial

☐

Em atendimento presencial, mas acompanhado do futuro técnico do projeto

☐

Outro, Qual? _____

8 Em que fase do processo contactou com o município?Comunicação de obras isentas de controlo prévio⁹☐

Informação prévia

☐

Comunicação prévia

☐

Licenciamento

☐

Outro, Qual? _____

9**9.1 - Quanto tempo demorou desde que tomou a decisão de recuperar o imóvel e o início das obras propriamente ditas?**

< 4 meses

☐

5 - 8 meses

☐

9 - 12 meses

☐

>12 meses

☐**9.2 - Como classifica o tempo decorrido até iniciar as obras?**

Nada aceitável

☐

Pouco aceitável

☐

Aceitável

☐

Muito aceitável

☐⁹ Artigoº 6 - Dec. Lei 136/2014 - obras de conservação; obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações; obras de escassa relevância urbanística; destaques

9.3 - O que motivou o tempo decorrido no desenvolvimento do processo?

Indecisões em relação ao projeto ☐ Elaboração do Projeto ☐ Complexidade da intervenção ☐ Burocracias do município ☐

10 Como classifica os contactos com município, em termos de disponibilidade de atendimento?

Mau ☐ Satisfatório ☐ Bom ☐ Muito bom ☐

11 Como é realizado o acompanhamento da operação de reabilitação urbana, por parte do município?

Uma ou mais vezes por semana ☐ Uma vez por mês ☐ Raramente ☐ Nunca ☐

12 Como classifica o apoio técnico disponibilizado pelo município?

Insuficiente ☐ Satisfatório ☐ Bom ☐ Muito bom ☐

13 Após a conclusão das obras, qual o destino a dar ao edifício?

Habitação própria ☐
 Arrendamento da totalidade do imóvel ☐
 Arrendamento de parte do imóvel ☐
 Alojamento Local ☐

Outro, qual?

14 Porque decidiu investir na ARU de Alcácer do Sal? (Assinalar apenas 2 pontos)

- a) Oportunidade de investimento
- b) Potencialidade turística da cidade
- c) Ligação afetiva com a cidade
- d) Qualidade de vida da cidade
- e) Tipologia arquitetónica do edificado
- f) Singularidades de cidade histórica, que Alcácer apresenta
- g) Proximidade à zona costeira do Alentejo Litoral (Comporta, Carvalhal, Troia)

| |
|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> |

h) Proximidade aos centros urbanos de Lisboa, Setúbal e Évora

☐**15 Como avalia a qualidade do espaço público urbano no interior da ARU?**

Mau

☐

Satisfatório

☐

Bom

☐

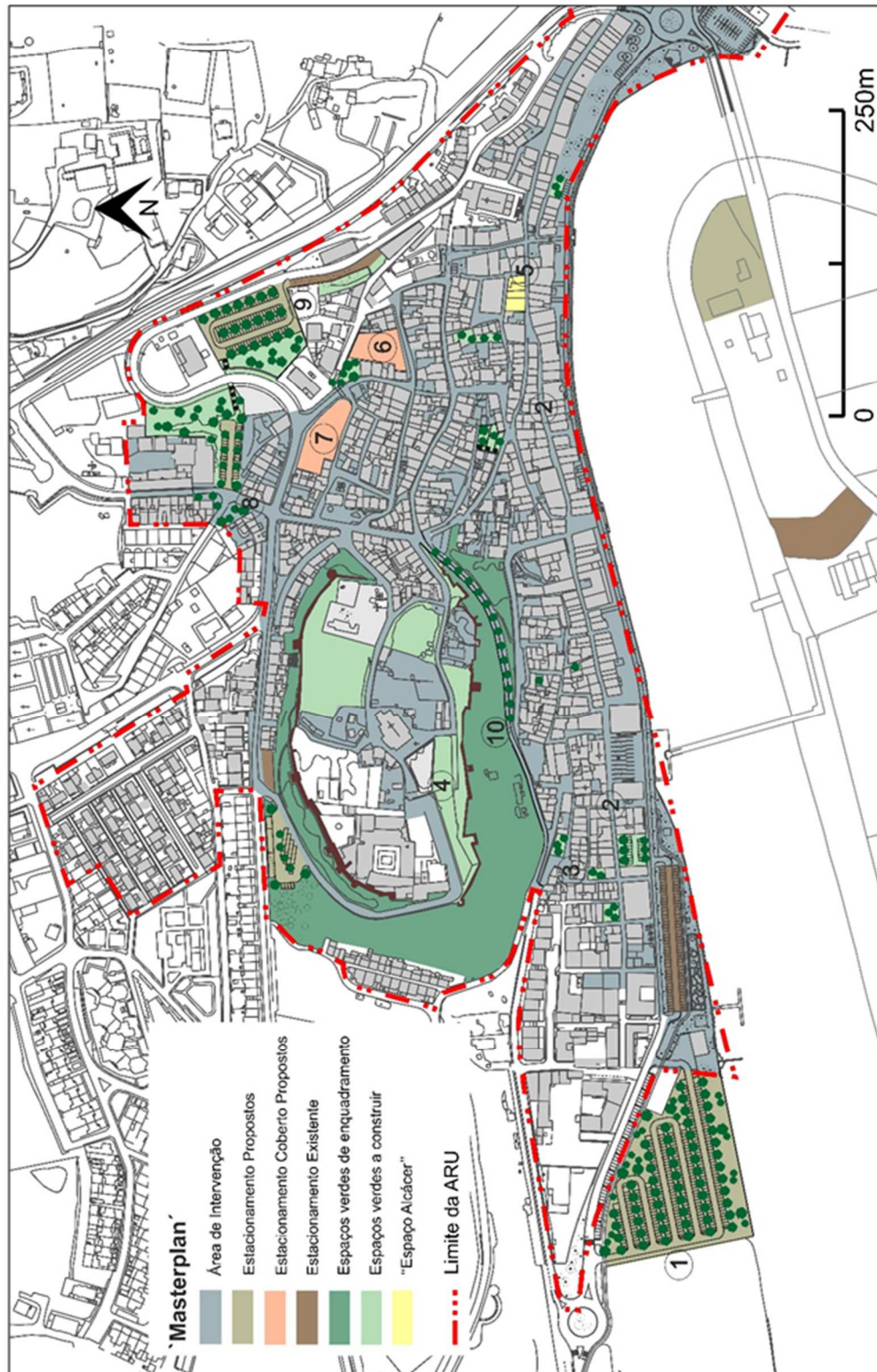
Muito bom

☐**16 Na sua opinião quais são os principais pontos positivos e negativos do centro histórico de Alcácer do Sal na perspetiva da reabilitação urbana? Assinale 3 pontos positivos e negativos.**

| Pontos Positivos | | Pontos negativos | |
|---|--------------------------|---|--------------------------|
| Proximidade ao Rio | <input type="checkbox"/> | Edificado degradado | <input type="checkbox"/> |
| Espaço público da frente ribeirinha | <input type="checkbox"/> | Estacionamento desordenado | <input type="checkbox"/> |
| Conjunto amuralhado do Castelo | <input type="checkbox"/> | Espaços comerciais em declínio | <input type="checkbox"/> |
| Elevado número de edifícios notáveis | <input type="checkbox"/> | Pavimentos degradados | <input type="checkbox"/> |
| Património arquitetónico e arqueológico | <input type="checkbox"/> | Sinalética insuficiente | <input type="checkbox"/> |
| História e cultura da cidade | <input type="checkbox"/> | Localização dos contentores do lixo | <input type="checkbox"/> |
| Paisagem envolvente da cidade | <input type="checkbox"/> | Áreas de lazer e recreio insuficientes | <input type="checkbox"/> |
| Multifuncionalidade do edificado | <input type="checkbox"/> | Parques infantis insuficientes | <input type="checkbox"/> |
| Mobiliário Urbano | <input type="checkbox"/> | Zonas de circulação pedonal muito reduzidas | <input type="checkbox"/> |
| Qualidade de vida | <input type="checkbox"/> | Excessiva circulação automóvel | <input type="checkbox"/> |
| Biodiversidade na envolvente | <input type="checkbox"/> | Degradação do património classificado | <input type="checkbox"/> |
| Proximidade aos grandes centros urbanos | <input type="checkbox"/> | Degradação das infraestruturas de abastecimento (água, saneamento, iluminação, ...) | <input type="checkbox"/> |
| Serviços públicos existentes | <input type="checkbox"/> | Degradação de espaço público | <input type="checkbox"/> |
| Potencialidade turística | <input type="checkbox"/> | Envelhecimento da população | <input type="checkbox"/> |

Anexo 6

PROPOSTAS PARA OPERACIONALIZAÇÃO DA ARU



1. Parque de Estacionamento da zona ribeirinha Poente, margem Norte;
2. Requalificação da Rua de São Pedro, Rua Alm. Cândido dos Reis, Rua Rui Salema, Rua da República, Rua Marques de Pombal, Rua António Machado dos Santos;
3. Criação de novos Largos no interior da malha urbana
4. Projeto de requalificação e valorização do espaço intamuros do Castelo;
5. Projeto do "Espaço Alcácer" ("Centro cívico", "Espaço das Artes/Ofícios" e "Incubadora de Empresas")
6. Projeto de estacionamento coberto na Calçada da Consolação;
7. Projeto de estacionamento coberto na Rua do Paço e Travessa da Mã Cara;
8. Projeto de requalificação da envolvente ao Convento de Santo António;
9. Projeto de estacionamento Rua Comandante João Bico;
10. Projeto de requalificação Rua Maria Cunha e Estrada de Santa Luzia;